

第 2 章 現況と課題

第1節 つくば市の現況

1 つくば市の位置と地勢

(1) つくば市の位置

本市は、茨城県の南西部、広域的には茨城県の県庁所在地水戸市から南西に約50km、東京都心から北東に約50kmの距離に位置しています。



図 つくば市の位置

(2) つくば市の地勢

本市は、東西14.9km 南北30.4km と南北に長い形状となっており、北端に標高877mの筑波山を有し、南端に牛久沼を望み、東には全国第2位の淡水湖である霞ヶ浦が控え、市全体として、筑波山、筑波・稲敷台地、桜川低地で構成されています。市に広がる台地上の標高は20m~30mで、関東ローム層に覆われたほぼ平坦な地形をしています。

科学技術の中核として計画的に整備された研究学園地区には、教育施設や研究施設が集積しています。また、つくばエクスプレスの沿線では、新しい市街地の整備が進められています。一方で、それらの周辺部は、南北に流れる小貝川、桜川、谷田川、西谷田川等の河川、周辺市街地とその周囲に散在する伝統的な農村集落、平地林、田畑等が織りなす自然豊かで広がりのある田園風景を呈しています。



図 つくば市の地勢

2 つくば市の沿革

(1) つくば市の誕生

昭和62年(1987年)11月30日、筑波郡大穂町、同郡豊里町、同郡谷田部町、新治郡桜村が合併、市制を施行し、つくば市が誕生しました。

翌年1月31日には筑波郡筑波町、平成14年(2002年)11月1日には稲敷郡茎崎町が加わり、現在に至っています。

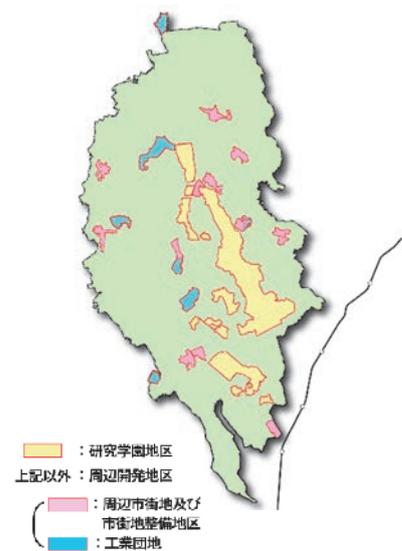


(2) 研究学園都市の建設

町村合併による本市誕生の背景には、昭和38年(1963年)9月10日に国家プロジェクトとして閣議了解された、筑波山麓への筑波研究学園都市の建設があります。筑波研究学園都市の建設は、「東京の過密緩和」、「科学技術の振興と高等教育の充実」を目的に、「均衡のとれた田園都市」として整備することとされました。

都市の中心部に、東西6km、南北18kmにわたり、約2,700haの区域を「研究学園地区」として開発し、国の試験研究・教育施設、商業・業務施設、住宅等を計画的に配置しています。

また、研究学園地区以外の区域は、「周辺開発地区」として研究学園地区と均衡のとれた発展が図られています。



(3) つくばエクスプレスの開業と沿線開発

平成11年(1999年)6月、つくばエクスプレスとその沿線における土地区画整理事業が都市計画決定され、鉄道と一体となったまちづくりが進捗する中で平成17年(2005年)年8月につくばエクスプレスが開業しました。これにより都心へのアクセス性が飛躍的に向上しました。

また、つくばエクスプレス沿線地区において、土地区画整理事業の施行により、職・住・遊・学などの複合機能を有する新たなまちづくりが進められています。

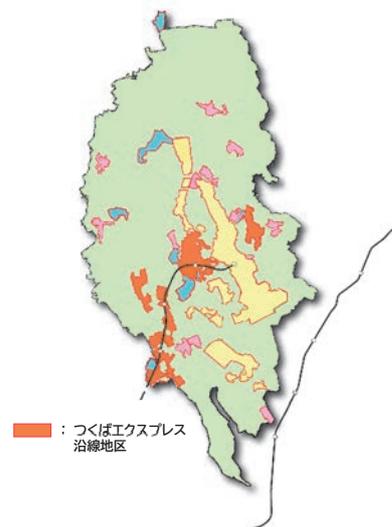


表 つくば市の沿革

沿革	
昭和 38 年 9 月 10 日	国家プロジェクトとして閣議了解された筑波山麓への筑波研究学園都市の建設が始まる。
昭和 60 年 3 月 17 日から 9 月 16 日	「人間・居住・環境と科学技術」をテーマに国際科学技術博覧会(科学万博-つくば'85)が開催。
昭和 62 年 11 月 30 日	筑波郡大穂町、同郡豊里町、同郡谷田部町、新治郡桜村が合併。市制を施行し、つくば市が誕生。
昭和 63 年 1 月 31 日	筑波郡筑波町と合併
平成 11 年 6 月 10 日	つくばエクスプレスと関連施設、その沿線における土地区画整理事業の都市計画決定。
平成 14 年 11 月 1 日	稲敷郡荃崎町と合併。
平成 15 年 3 月 29 日	首都圏中央連絡自動車道の「つくばジャンクション」から「つくば牛久インターチェンジ」までの区間が開通。
平成 17 年 8 月 24 日	つくばエクスプレスが開業。
平成 22 年 4 月 24 日	首都圏中央連絡自動車道の「つくば中央インターチェンジ」から「つくばジャンクション」までの区間が開通。
平成 23 年 12 月 22 日	つくば国際戦略総合特区に指定。
平成 25 年 3 月 15 日	環境モデル都市に選定。
平成 26 年 6 月 28 日	葛城一体型特定土地区画整理事業の換地処分に伴い「研究学園」、「学園の森」、「学園南」の 3 地区が誕生。
平成 28 年 5 月 21 日	萱丸一体型特定土地区画整理事業の換地処分に伴い「みどりの1丁目」、「みどりの2丁目」、「みどりの中央」、「みどりの東」、「みどりの南」の 5 地区が誕生。
平成 28 年 9 月 9 日	筑波山地域ジオパークが「日本ジオパーク」に認定。
平成 29 年 2 月 26 日	首都圏中央連絡自動車道「境古河インターチェンジ」から「つくば中央インターチェンジ」までの区間が開通。
平成 30 年 6 月 15 日	SDGs 未来都市に選定。
平成 30 年 11 月 23 日	中根・金田台特定土地区画整理事業の換地処分に伴い、「春風台」、「さくらの森」、「流星台」の 3 地区が誕生。
令和 2 年 7 月 31 日	「令和2年度 国土交通省スマートシティモデル事業」に採択。
令和 4 年 2 月 14 日	2050 年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロとする「つくば市ゼロカーボンシティ」を宣言。
令和 4 年 4 月 12 日	スーパーシティ型国家戦略特別区域に指定。
令和 5 年 11 月 7 日	脱炭素先行地域に選定。

3 現況の整理

(1) 人口・世帯数

1) 市全体の人口・世帯数の推移

つくば市の常住人口は増加傾向にあり、平成17年(2005年)には20万人を超え、令和5年(2023年)時点で255,807人となっています。また、世帯数も増加傾向にあり、令和5年時点で120,704世帯、世帯人員は1世帯当たり2.12人となっています。

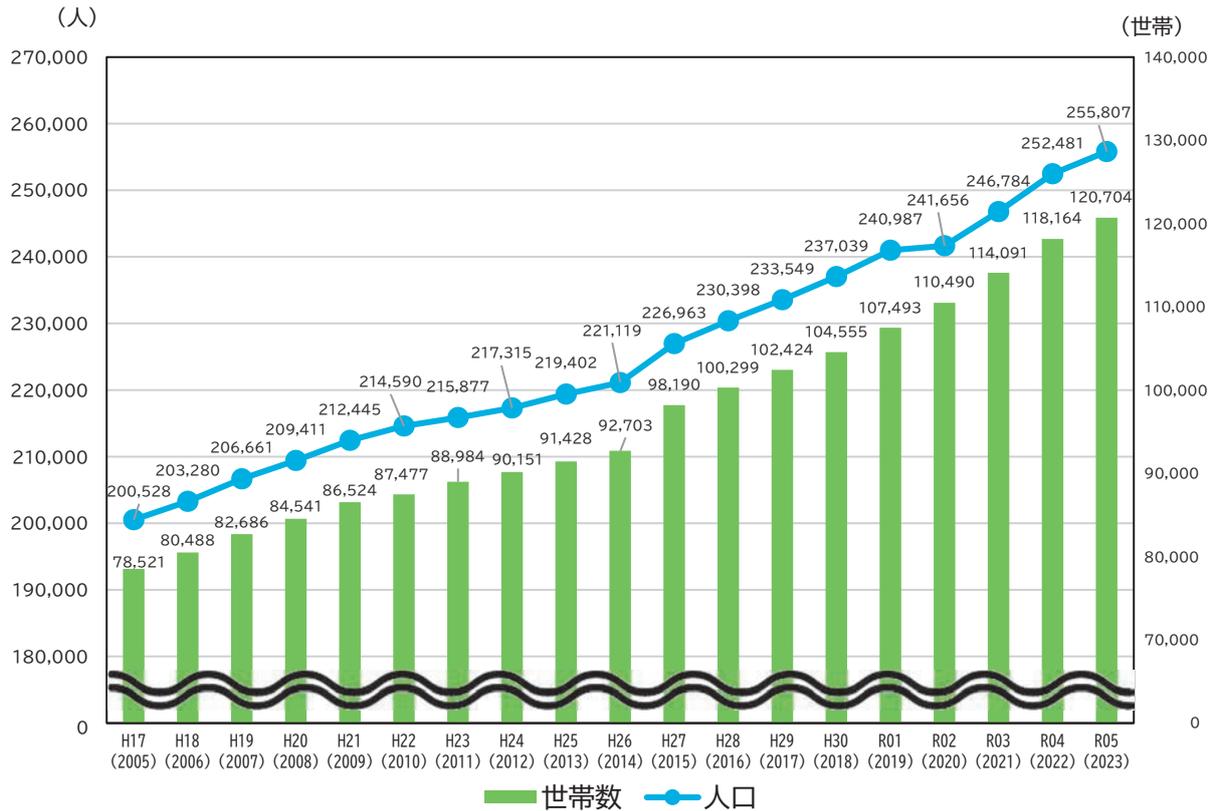


図 人口・世帯数 (常住人口)

(統計つくば 2023 より作成)

※数値の変化をわかりやすくするため、縦軸を省略しています。

2) 年齢構成別人口

令和2年（2020年）時点の国勢調査結果から年齢構成別人口を見ると、総人口241,656人に対して年少人口が34,645人（15.5%）、生産年齢人口が143,552人（64.1%）、高齢人口が45,697人（20.4%）となっています。（割合については年齢不詳を除く）

平成12年（2000年）からの推移を見ると少子高齢化が進行していますが、令和2年（2020年）老年人口の比率を見ると、県全体よりも低くなっています。

表 年齢構成別人口の推移

年(人口・比率)			合計	年少人口 (0~14歳)	生産年齢人口 (15~64歳)	老年人口 (65歳~)
つくば市	平成12年 (2000年)	人口	191,814	30,500	136,860	24,454
		比率	100.0	15.9	71.4	12.7
	平成17年 (2005年)	人口	200,528	30,151	141,957	28,419
		比率	100.0	15.0	70.8	14.2
	平成22年 (2010年)	人口	214,590	32,225	145,431	33,933
		比率	100.0	15.2	68.8	16.0
	平成27年 (2015年)	人口	226,963	31,448	139,739	40,999
		比率	100.0	14.8	65.9	19.3
	令和2年 (2020年)	人口	241,656	34,645	143,552	45,697
		比率	100.0	15.5	64.1	20.4
茨城県	令和2年 (2020年)	人口	2,867,009	333,741	1,638,165	839,907
		比率	100.0	11.9	58.3	29.9

(国勢調査より作成)

※合計には年齢「不詳」を含めていますが、年齢構成別人口には含めていません。また、年齢構成別人口の各割合は合計から年齢「不詳」を除いた人口を用いて算出しています。

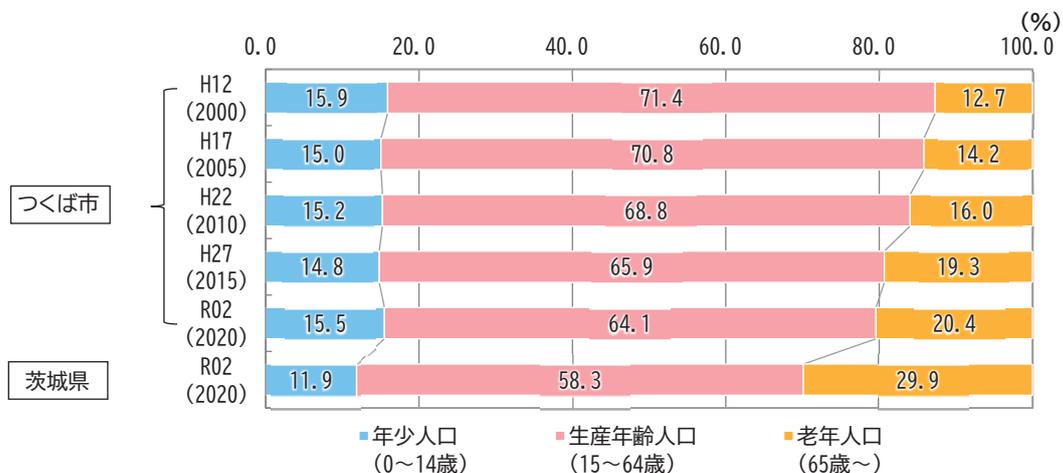


図 年齢構成別人口比率の推移

(国勢調査より作成)

3) 外国人の住民数

本市には、令和5年（2023年）10月現在市全体の約5%に当たる12,602人の外国人が住んでいます。

国籍別に見ると、アジア圏が全体の約80%を占めており、そのうち、中国が最も多く全体の28.7%、次いでベトナムが12.2%、韓国が6.9%となっています。

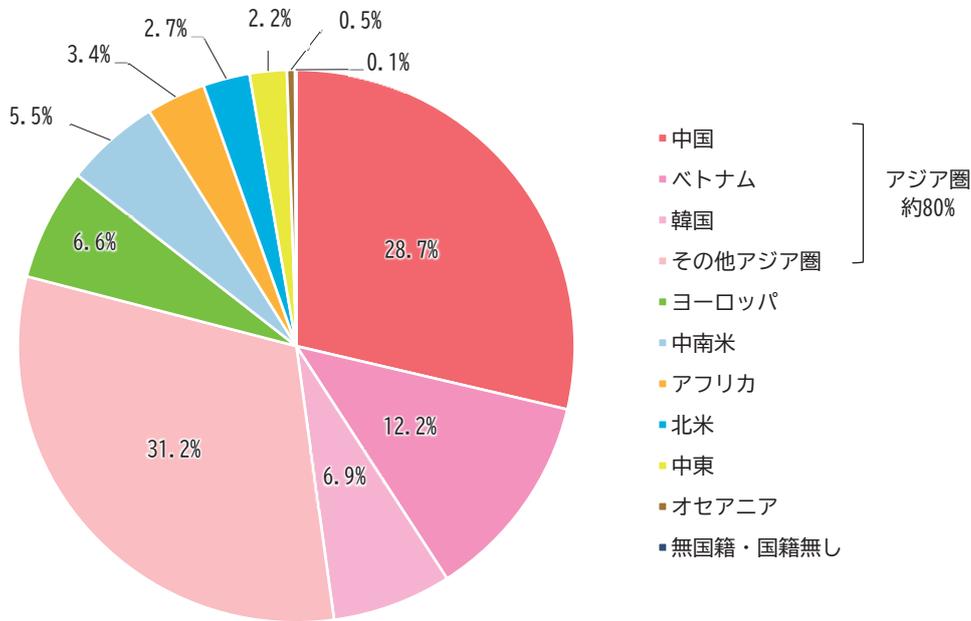


図 外国人住民の国籍別構成比

（統計つくば 2023 より作成）

4) 人口動態の推移

人口の自然動態を見ると、出生者が死亡者を上回る自然増の状態が続いています。また、社会動態を見ると、転入者が転出者を上回る社会増の状態が続いています。

転入者について見ると、平成23年（2011年）以降はおおむね増加傾向にありましたが、令和5年（2023年）は約18,000人に減少しました。一方、転出者は、平成25年（2013年）以降はおおむね横ばいで推移しており、令和5年（2023年）は約15,000人に増加しました。

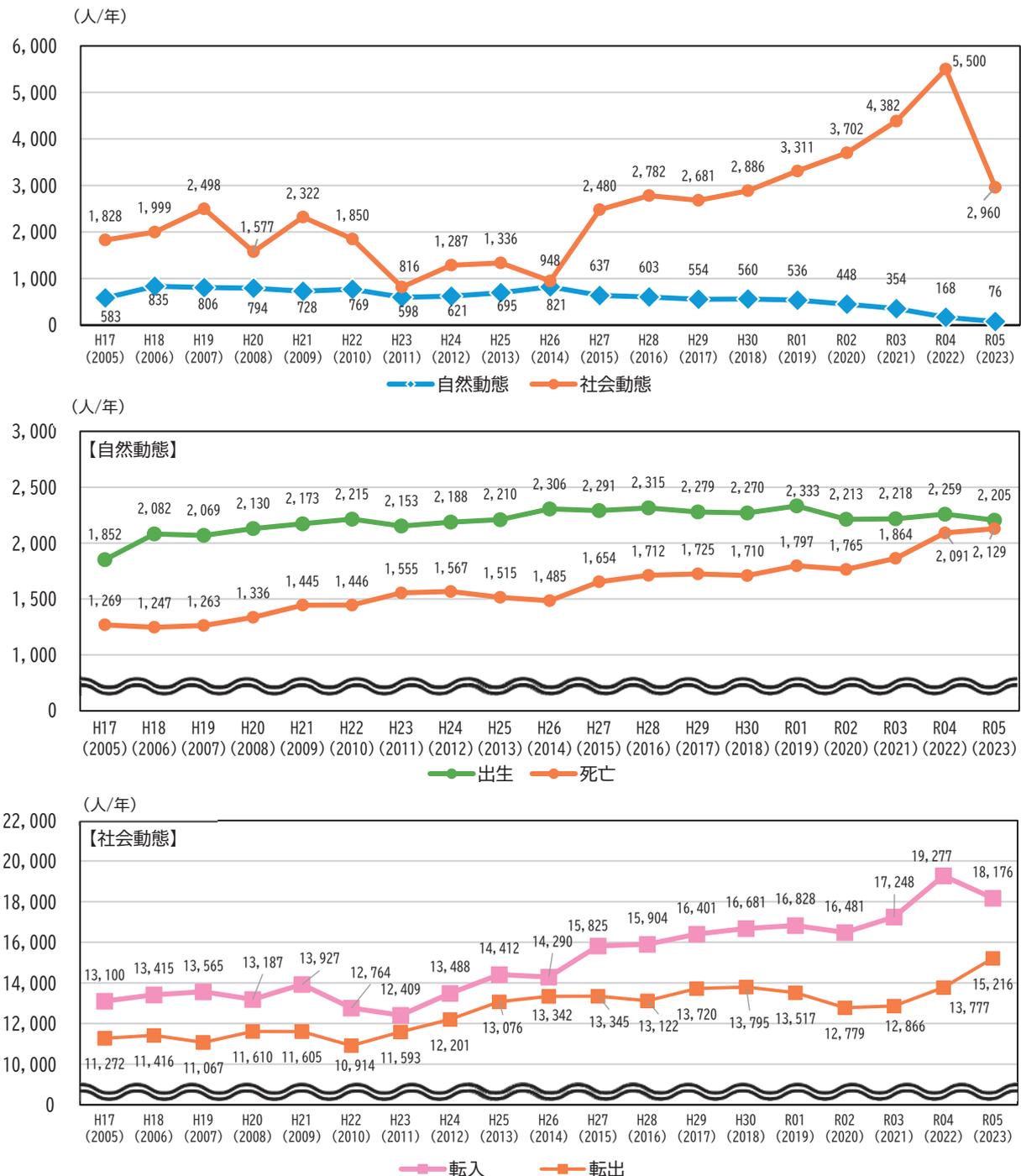


図 人口動態の推移

(統計つくば 2023 より作成)

※数値の変化をわかりやすくするため、図の一部において縦軸を省略しています

5) 地区別の人口推移

■旧町村別の人口推移

旧町村別に人口推移を見ると、つくばエクスプレス沿線地区を含む桜地区や谷田部地区では増加しています。一方、筑波地区、豊里地区、荃崎地区では減少傾向にあります。

年齢構成の変化を見ると、年少人口割合は谷田部地区で増加しているのに対し、高齢人口割合は全ての地区で増加しています。特に、つくばエクスプレス沿線地区から離れた場所に位置する筑波地区と荃崎地区の高齢化が進んでいます。

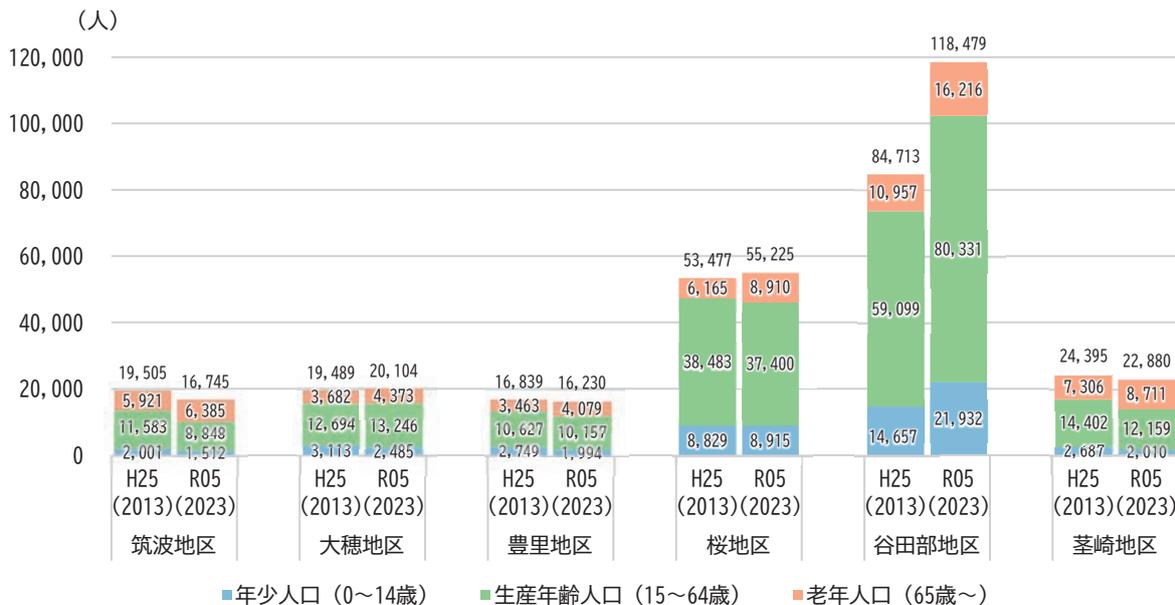


図 旧町村別の人口推移

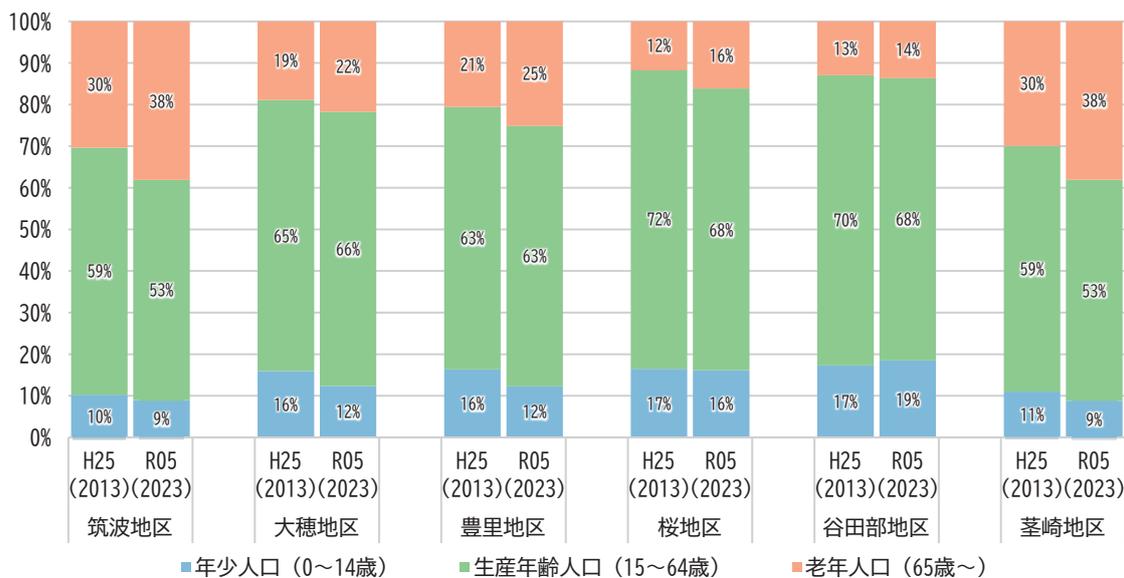


図 旧町村別の人口構成比

(行政区別年齢別人口統計より作成)

※各地区はつくばエクスプレス沿線地区を含む

■研究学園地区の人口推移

研究学園地区の人口は、公務員宿舎の廃止に伴い平成22年（2010年）以降は緩やかな減少傾向にありましたが、宿舎跡地の再開発に伴い近年では再び増加に転じています。

※研究学園地区とは筑波研究学園都市建設法に定める区域を指します。（P99 参照）

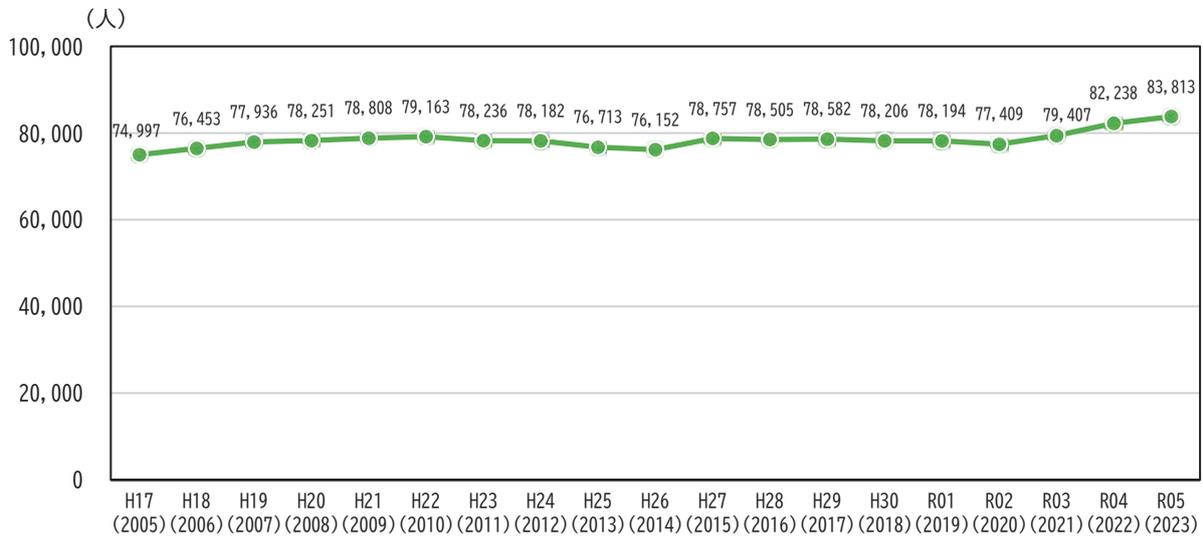


図 研究学園地区の人口推移（常住人口）

（統計つくば 2023 より作成）

■つくばエクスプレス沿線地区の人口推移

令和5年（2023年）10月1日時点のつくばエクスプレス沿線地区の人口は50,241人であり、毎年3,000人～4,000人ペースで人口が増加してきましたが、近年は鈍化傾向にあります。

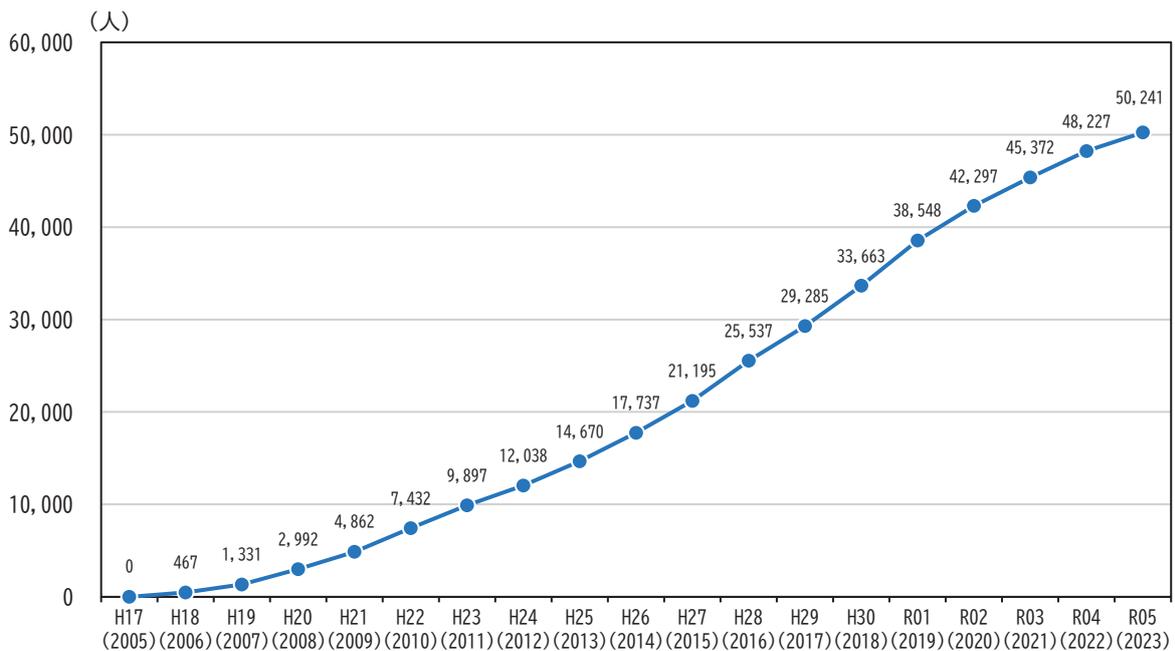


図 つくばエクスプレス沿線地区の人口推移（住基人口）

（行政区別年齢別人口統計より作成）

6) 将来人口の予測

本市の人口は、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計を見ると令和22年（2040年）まで増加し、その後、減少に転じる見込みです。また、令和32年（2050年）には、高齢化率が人口の3割に至るなど、年齢構成も変化すると予測しています。

なお、「つくば市未来構想」を参考に実施した市独自推計においては、令和32年（2050年）まで増加傾向にあることが見込まれるほか、高齢人口の増加も予測されます。

さらに、つくばエクスプレス沿線地区の増加傾向に対し、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。

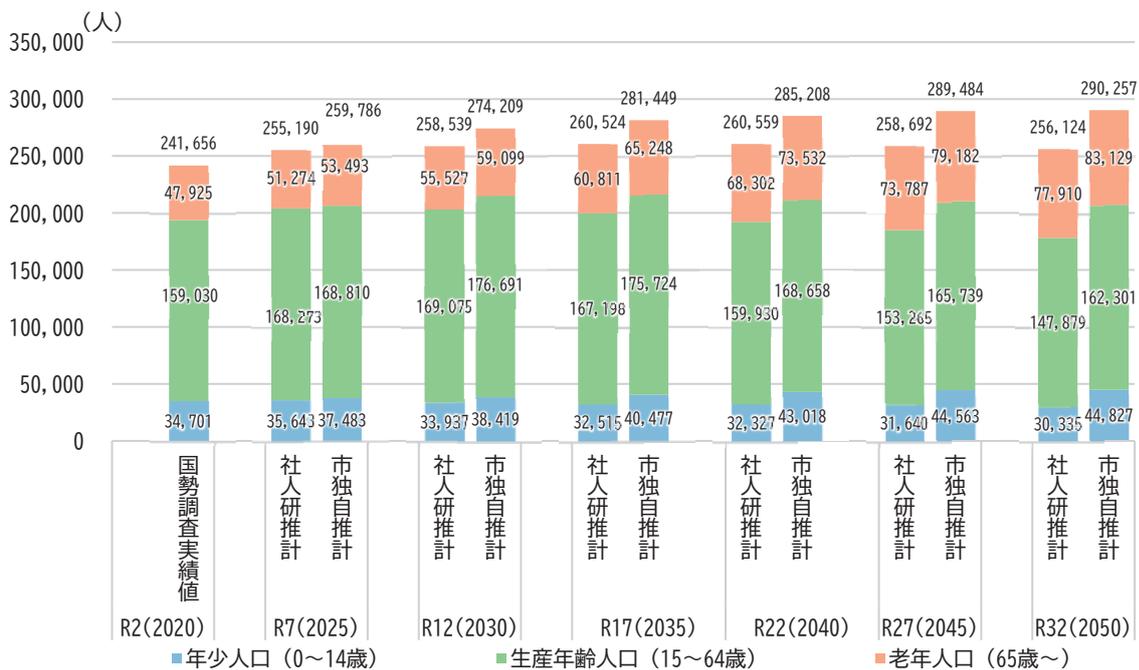


図 将来人口予測

(国勢調査、社人研「日本の地域別将来推計人口」(令和5年(2023年)推計)及び市独自推計※より作成)

※つくば市未来構想を踏まえ実施したものですが、同構想に定める将来人口目標とは異なります。

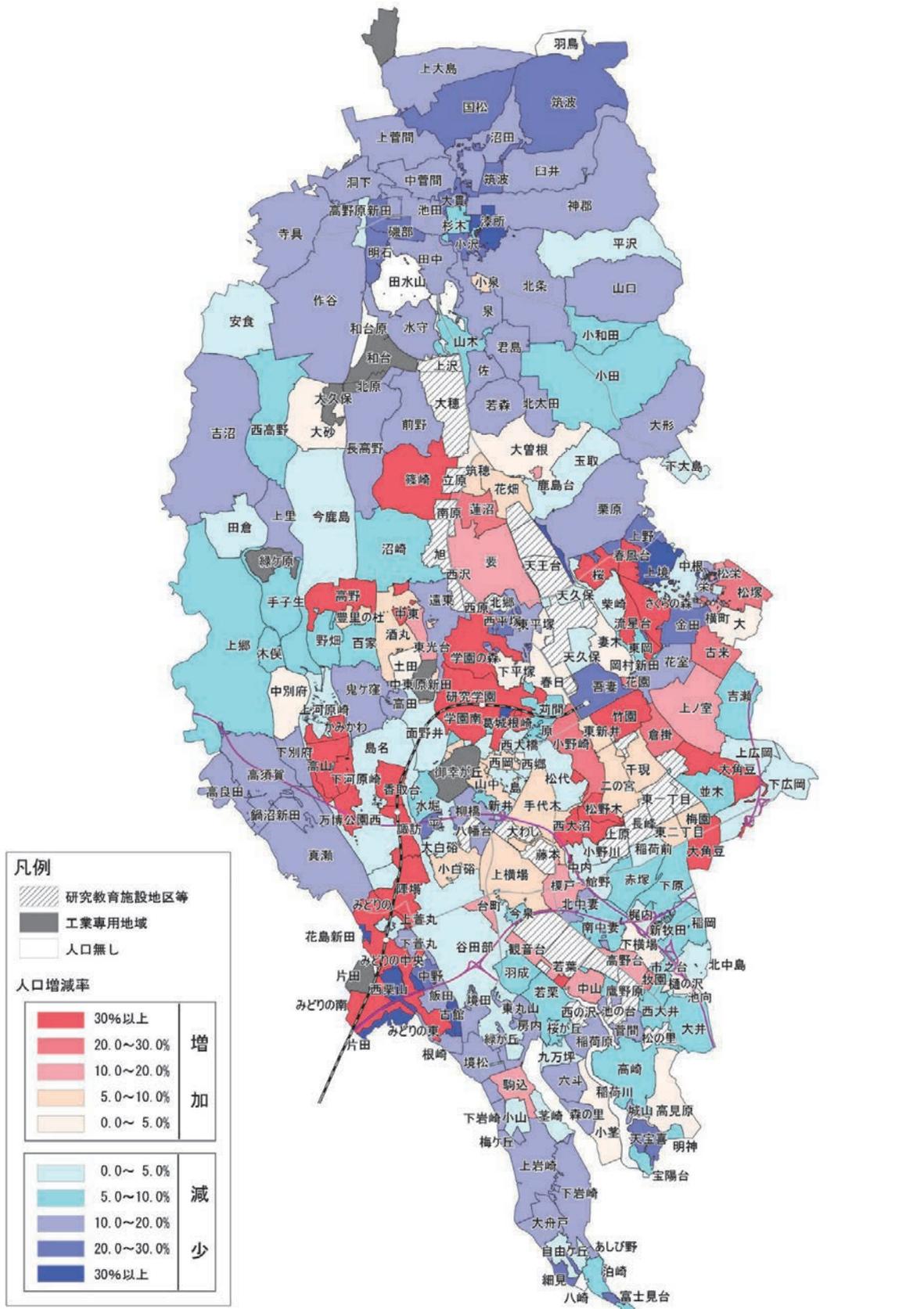


図 大字別人口増減（平成24年（2012年）～令和4年（2022年）実績値）
（行政区別年齢別人口統計より作成）

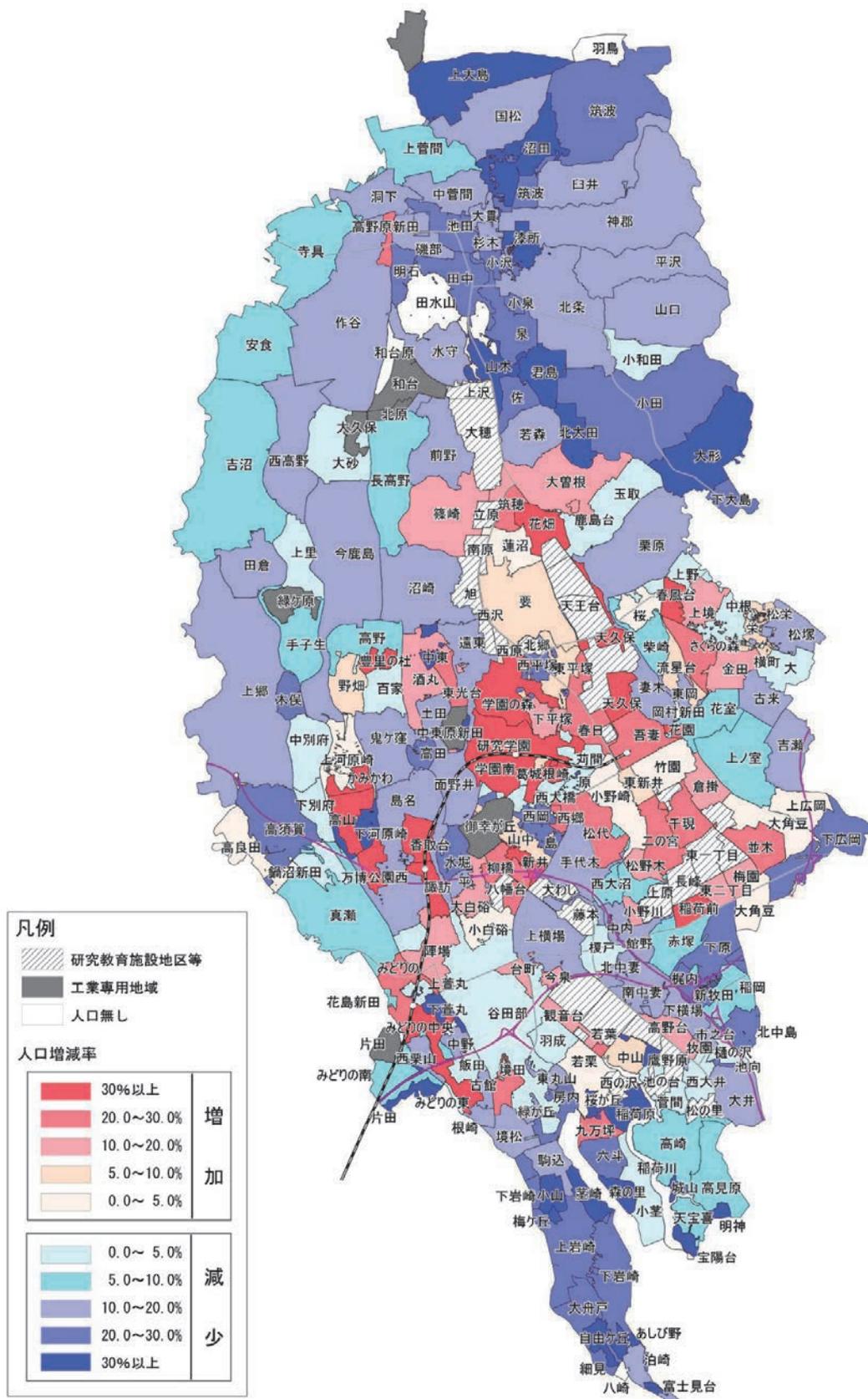


図 大字別人口増減（令和4年（2022年）～令和42年（2060年）推計値）
（市独自推計より作成）

(2) 産業

1) 産業3部門の就業割合

就業者総数は、昭和60年（1985年）から令和2年（2020年）にかけて約1.6倍増加しています。

産業別の就業者の割合を見ると、第1次産業及び第2次産業では減少が見られ、特に第1次産業は急速な落ち込みが見られます。一方、第3次産業は増加傾向にあります。

表 産業3部門就業者の割合

年	総数	第1次産業		第2次産業		第3次産業		産業分類不能	
		総数	割合	総数	割合	総数	割合	総数	割合
	(人)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)
昭和60年 (1985年)	70,199	12,129	17.3	16,275	23.2	41,679	59.4	116	0.2
平成2年 (1990年)	81,543	9,294	11.4	20,218	24.8	51,798	63.5	233	0.3
平成7年 (1995年)	90,368	7,227	8.0	20,995	23.2	61,506	68.1	640	0.7
平成12年 (2000年)	92,612	5,388	5.8	20,169	21.8	64,971	70.2	2,084	2.3
平成17年 (2005年)	94,455	4,290	4.5	17,809	18.9	68,602	72.6	3,754	4.0
平成22年 (2010年)	99,865	3,133	3.1	17,268	17.3	69,190	69.3	10,274	10.3
平成27年 (2015年)	104,770	3,122	3.0	20,412	19.5	74,784	71.4	6,452	6.2
令和2年 (2020年)	114,767	2,807	2.4	21,400	18.6	86,814	75.6	3,746	3.3

(国勢調査より作成)

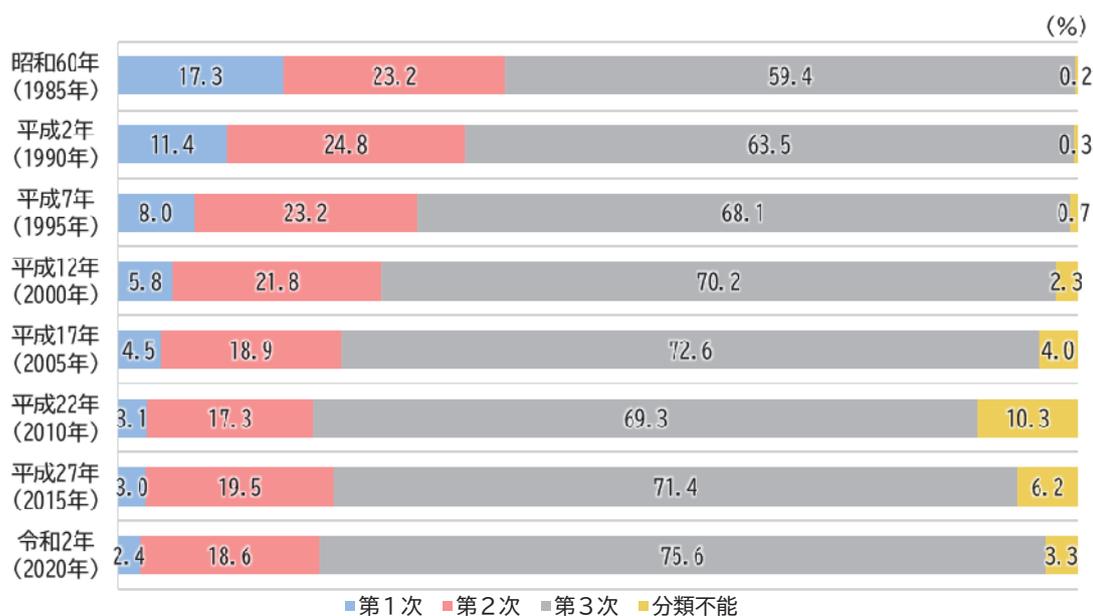


図 産業3部門就業者の割合

(国勢調査より作成)

2) 農業の状況

令和2年（2020年）の販売農家数は2,137戸で、平成12年（2000年）の約30%に減少しています。

農家の種類別の推移を見ると、準主業農家が平成12年（2000年）の約15%と最も大きく減少しています。経営耕地面積は平成27年（2015年）まで減少を続けていましたが、令和2年（2020年）は横ばいとなっています。

また、農業経営者及び農業就業人口の平均年齢は、全国及び茨城県平均を上回っています。

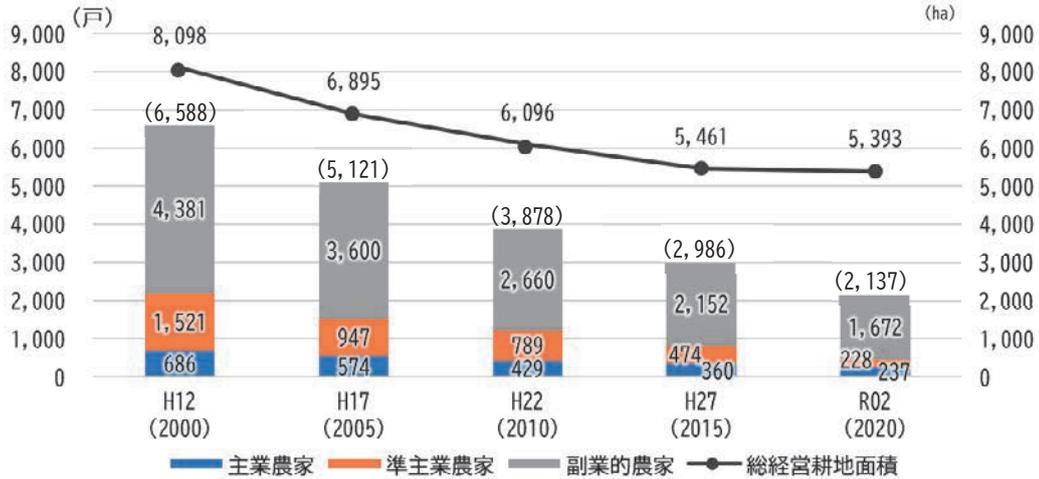


図 農家数と経営耕地面積の推移

(統計つくば 2023 より作成)

表 経営者平均年齢

年	全国	茨城県	つくば市
平成17年 (2005年)	62.4	61.6	62.0
平成22年 (2010年)	64.7	64.2	65.0
平成27年 (2015年)	66.1	65.9	67.4
令和2年 (2020年)	67.5	67.6	68.7

表 基幹的農業従事者平均年齢

年	全国	茨城県	つくば市
平成17年 (2005年)	64.2	64.4	66.4
平成22年 (2010年)	66.1	66.0	68.6
平成27年 (2015年)	67.0	66.8	69.5
令和2年 (2020年)	67.8	67.5	70.1

(RESAS (農林業センサス再編加工) より作成)

※農業経営者：農業経営の管理運営の中心となっている者をいい、生産品目や規模、請け負う農作業の決定、具体的な作業時期や作業体制、労働や資本の投入、資金調達といった経営全般を主宰する者をいう。

※基幹的農業従事者：15歳以上の世帯員のうち、ふだん仕事として主に自営農業に従事している者をいう。

※農業経営者、基幹的農業従事者は、平成27年（2015年）までは販売農家（経営耕地面積が30a以上又は農産物販売金額が年間50万円以上の農家）、令和2年（2020年）は個人経営体（個人（世帯）で事業を行う法人化していない経営体）の値となっている。

3) 工業の状況

令和2年（2020年）の工業の状況を見ると、事業所数が193件、製造品出荷額等が約3,760億円となっており、いずれも増加傾向にあります。

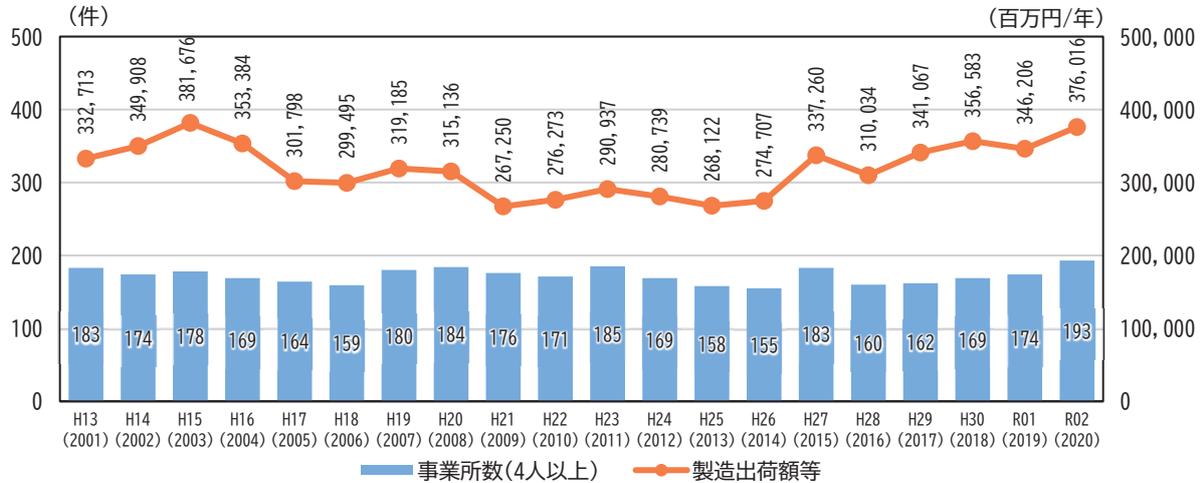


図 工業の事業所数・製造品出荷額等の推移

（工業統計調査、経済センサスより作成）

4) 商業の状況

卸売業の状況を見ると、令和3年（2021年）の事業所数は442件で、年間販売額は約3,066億円となっています。

小売業の状況を見ると、令和3年（2021年）の事業所数は1,352件で、年間販売額は約2,841億円となっています。

表 卸売業・小売業の事業所数・年間販売額の推移

年	卸売		小売	
	事業所数(件)	年間販売額(百万円)	事業所数(件)	年間販売額(百万円)
平成6年(1994年)	370	221,394	1,535	189,569
平成9年(1997年)	400	258,847	1,581	221,485
平成11年(1999年)	468	429,520	1,591	215,537
平成14年(2002年)	425	522,070	1,516	207,183
平成16年(2004年)	442	487,785	1,572	207,036
平成19年(2007年)	387	570,333	1,435	207,479
平成24年(2012年)	381	503,670	1,147	210,135
平成26年(2014年)	408	485,905	1,244	244,408
平成28年(2016年)	429	352,252	1,397	293,310
令和3年(2021年)	442	306,560	1,352	284,134

（出典：統計つくば 2023）

5) 観光の状況

年間観光客入込数は、令和元年（2019年）までは増加傾向にありましたが、令和2年（2020年）以降は新型コロナウイルス感染症により、大幅に減少しました。

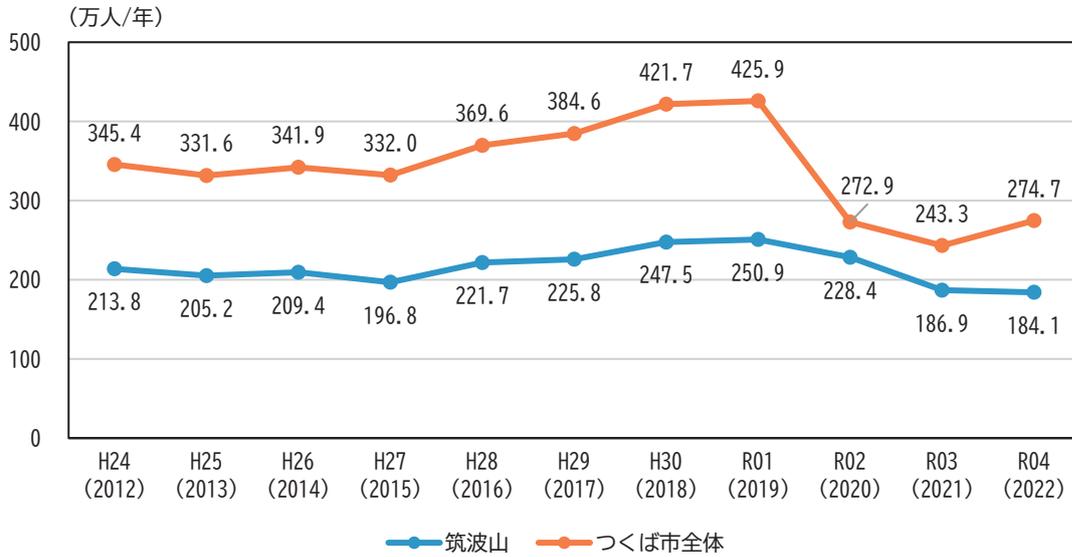


図 年間観光客入込数の推移

(統計つくば 2023 より作成)

6) 環境の状況

環境省の策定マニュアルにより実施した推計値調査によると、温室効果ガス排出量は減少傾向にあることが示されています。

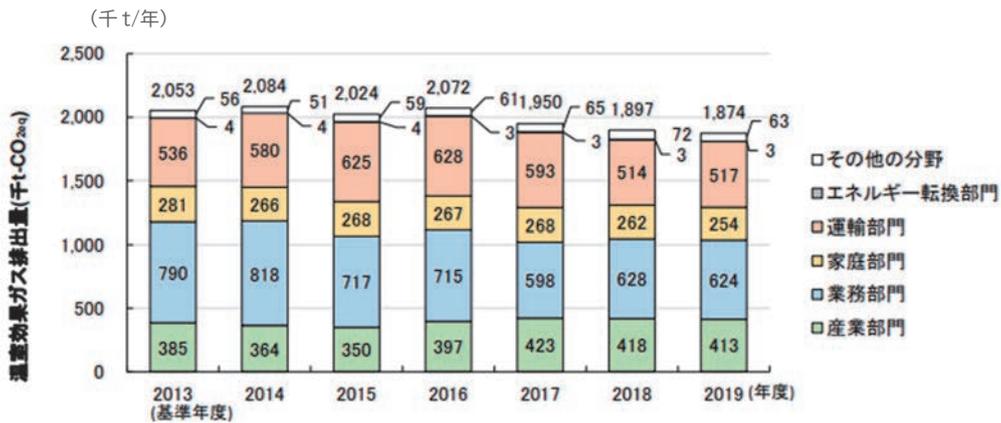


図 つくば市の温室効果ガス排出量の推計（2013～2019年度）

(出典：つくば市域温室効果ガス総排出量推計報告書)

(3) 土地利用

1) 土地利用現況

土地利用現況は、市全体では都市的土地利用が42.9%、自然的土地利用が57.1%となっており、自然的土地利用が多くなっています。

また、区域区別に見ると、市街化区域では、都市的土地利用が94.5%と大部分を占めており、特に、研究学園地区の特徴である研究・教育機関を含む工業・運輸用地が30.0%と最も多くなっています。

一方、市街化調整区域では、市街化を抑制し、農地や緑地保全を優先するといった区域の特性上、自然的土地利用が69.1%と大部分を占めています。なお、都市的土地利用においては、既存の集落や旧住宅地造成法等の開発による住宅団地など、住宅としての都市的土地利用が10.7%と最も多くなっています。

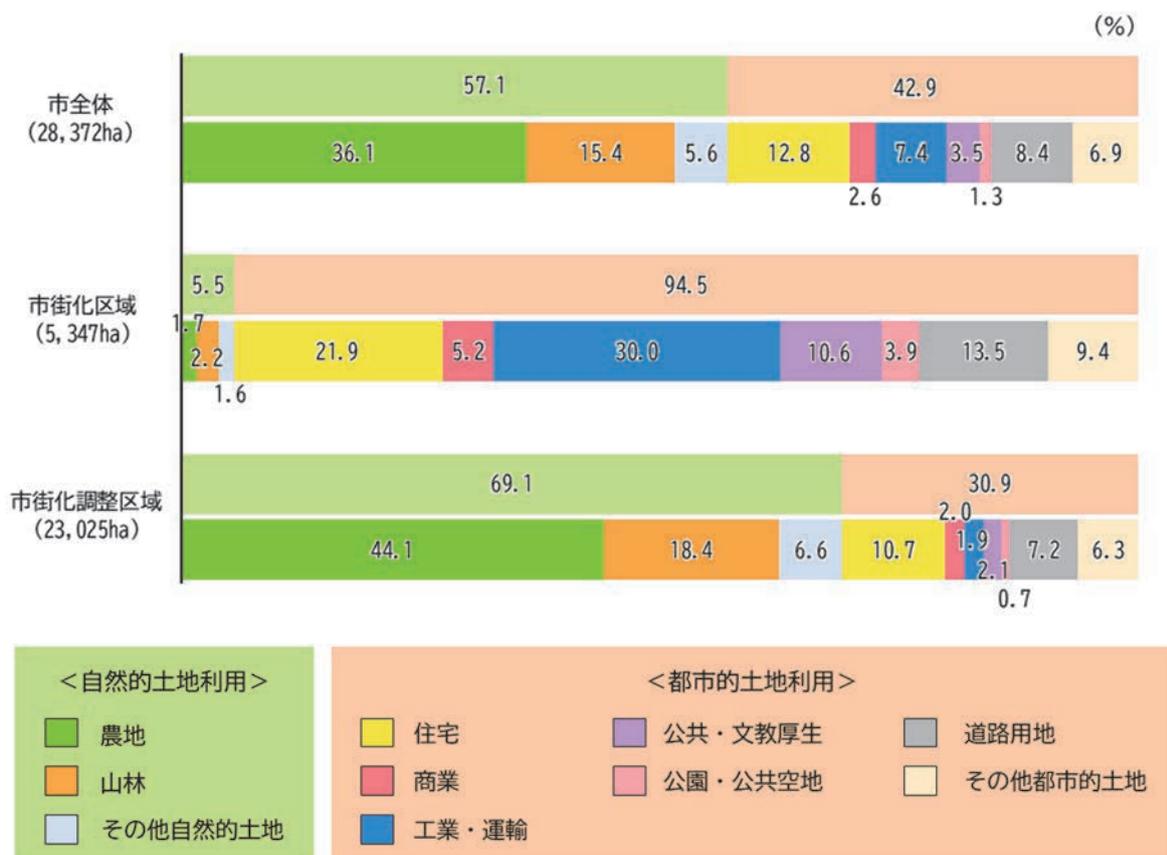


図 土地利用の現況

(都市計画基礎調査(令和4年)より作成)

2) 土地利用規制の状況

■ 区域区分・用途地域

研究学園都市計画区域（市全域）の面積は28,372haで、このうち市街化区域が5,347ha（18.8%）、市街化調整区域が23,025ha（81.2%）となっています。

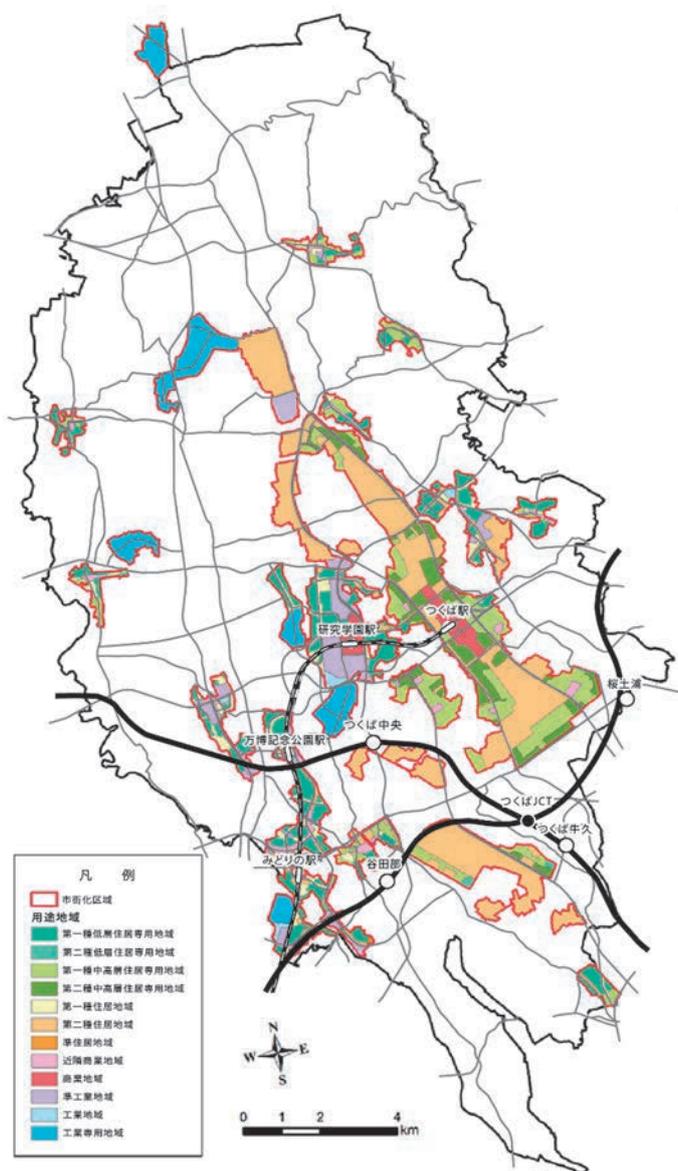


図 区域区分・用途地域図（令和5年2月時点）

（都市計画決定情報より作成）

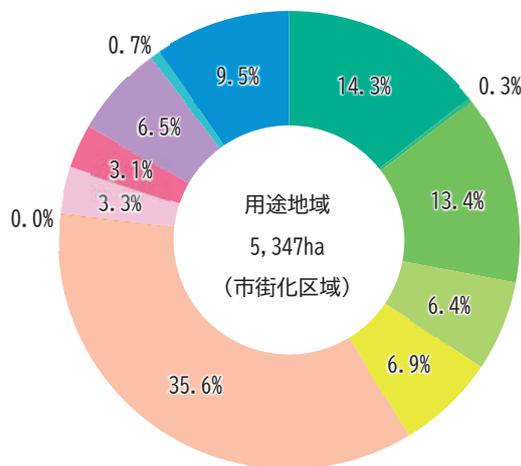


図 用途地域構成比（令和5年2月時点）

（都市計画決定情報より作成）

※端数処理の都合により準住居地域は0.0%となっています。



※つくば市の都市計画についてはこちらのQRコードから確認可能です。

■文教地区（特別用途地区）

本市では、研究学園地区内において、文教的環境を保護するため特別用途地区の一つである文教地区を決定し、つくば市文教地区建築制限条例により、風俗的営業の建築物や静穏な環境を害する建築物などで研究学園都市の環境に適しない建築物を制限しています。

表 文教地区

名称	面積 (ha)	決定年月日
第一種文教地区	542	昭和 56. 4. 1 令和 5. 2. 21
第二種文教地区	1,843	
第三種文教地区	263	

(出典：都市計画決定情報)

■高度地区

本市では、研究学園地区（一部周辺を含む）内において、建築物による圧迫感の軽減などによる居住環境の保全と安心して住めるまちづくりのため、高度地区を決定し、建築物の高さ等を制限しています。

表 高度地区

名称	面積 (ha)	決定年月日
第一種高度地区	505	平成 19. 3. 20
第二種高度地区	259	
第三種高度地区	223	

(出典：都市計画決定情報)

■駐車場整備地区

本市では、つくば駅周辺において、道路の効用の保持と道路交通の円滑化のため、駐車施設の整備を促進すべき地区として駐車場整備地区を決定し、つくば市建築物駐車施設附置条例により、一定規模以上の建築物に対し駐車場の附置義務を定めています。

表 駐車場整備地区

名称	面積 (ha)	決定年月日
駐車場整備地区	87	昭和 63. 1. 11

(出典：都市計画決定情報)

■土地区画整理促進区域（促進区域）

本市では、つくばエクスプレス沿線地区において、大量の住宅地の供給と良質な住宅地の整備を図ることを目的に「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」に基づく土地区画整理促進区域を決定しています。

表 促進区域一覧

地区名	面積(ha)	決定年月日
中根・金田台土地区画整理促進区域	189.9	平成 11.6.10
葛城土地区画整理促進区域	484.7	
上河原崎・中西土地区画整理促進区域	168.2	
島名・福田坪土地区画整理促進区域	242.9	
萱丸土地区画整理促進区域	292.7	

（出典：都市計画決定情報）

■農業振興地域

本市では、農業振興地域22,057haが指定され、そのうち農用地区域として6,590.8haが定められています（都市計画基礎調査（令和4年）より）。

農業振興地域やその中の農用地区域においては、土地利用の効率化を進め、優良農地の保全を図るとともに、農業の活性化等を推進しています。

■地域森林計画の対象森林

茨城県では、全国森林計画に基づき、県内を3つの森林計画区に分けて地域森林計画を策定しています。地域森林計画の対象となる民有林においては、立木を伐採する場合や開発等を行う際に、市町村への届出や茨城県の許可が必要となります。

本市では、茨城県の霞ヶ浦地域森林計画に基づき、「つくば市森林整備計画」を策定し、地域の実情に応じ適切な森林整備を推進しています。

表 森林面積

森林面積	4,252ha
国有林	653ha
民有林	3,599ha

（出典：令和2年 農林業センサス）

■自然公園（国定公園）

優れた自然風景や景観、野生のままの動植物等を多数有する筑波山麓は、「自然公園法」に基づき水郷筑波国定公園に指定されています。

水郷筑波国定公園では、優れた自然風景を保護するため、開発行為等が規制されています。

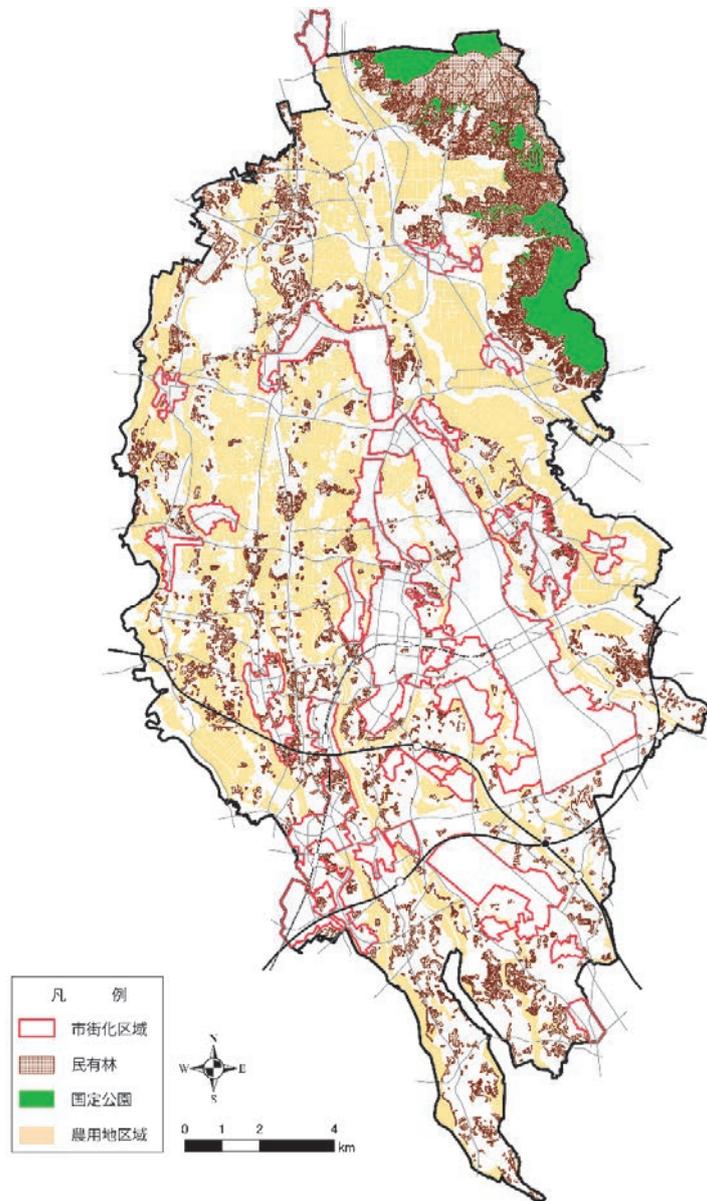


図 自然的土地利用規制図

(都市計画基礎調査（令和4年）より作成)

3) 地区計画

本市では、地区計画を49地区で決定しています。このうち市街化調整区域における地区計画は3地区、研究教育施設の環境保全を目的とした地区計画は12地区、国家公務員等宿舎跡地の環境保全を目的とした地区計画は23地区決定しています。

表 地区計画一覧

番号	地区名	地区計画 区域面積 (ha)	地区整備計画 区域面積 (ha)	決定年月日
1	桜柴崎地区	65.7	28.1	平成 2. 8.13 平成 5. 6.25 平成 8. 4. 1 平成26. 2.25
2	台町地区	26.1	26.1	平成 4. 8.10 平成 8. 4. 1 平成16. 3.30
3	葉師地区	6.8	6.8	平成 5. 1. 5
4	宿西地区	38.9	38.9	平成 8. 4. 1
5	つくば豊里の杜	31.9	31.9	平成11.11.12 平成15. 3.31
6	葛城地区	484.7	484.7	平成16.12.17 平成26. 2.25
7	島名・福田坪地区	242.9	242.9	平成16.12.17 平成18. 4.14 平成29. 5.30 令和 2. 3.31
8	萱丸地区	292.7	292.7	平成16.12.17 平成21. 4. 3 平成27. 6.10 平成30. 8.22
9	花室西部地区	11.6	11.6	平成18. 4.14
10	上河原崎・中西地区	168.2	168.2	平成20. 5.15 平成23. 5.31 令和 4. 3.31
11	研究教育施設第一地区	155.6	155.6	平成22. 4. 9
12	研究教育施設第二地区	20.7	20.7	平成22. 4. 9
13	研究教育施設第三地区	126.1	126.1	平成22. 4. 9 平成23.12.28
14	研究教育施設第四地区	18.2	18.2	平成22. 4. 9
15	研究教育施設第五地区	295.8	295.8	平成22. 4. 9
16	研究教育施設第六地区	11.3	11.3	平成22. 4. 9
17	研究教育施設第七地区	16.9	16.9	平成22. 4. 9
18	研究教育施設第八地区	235.8	235.8	平成22. 4. 9
19	研究教育施設第九地区	107.1	107.1	平成22. 4. 9
20	研究教育施設第十地区	301.1	301.1	平成22. 4. 9
21	研究教育施設第十一地区	6.3	6.3	平成22. 4. 9
22	研究教育施設第十二地区	32.5	32.5	平成22. 4. 9

◆◆◆ 第2章 現況と課題 ◆◆◆

番号	地区名	地区計画 区域面積 (ha)	地区整備計画 区域面積 (ha)	決定年月日
23	稲岡地区	21.4	21.4	平成22. 6. 18
24	北条中台地区	17.7	17.7	平成22. 6. 18 平成30. 10. 15
25	吾妻一丁目16街区	1.6	1.6	平成22. 6. 18
26	松代三丁目21・26街区	4.3	4.3	平成22. 6. 18
27	並木二丁目15・16街区	1.7	1.7	平成22. 6. 18
28	中根・金田台地区	189.9	189.9	平成23. 5. 31 平成28. 8. 9 平成30. 6. 20
29	竹園第一地区	3.6	3.6	平成23. 12. 28
30	並木第一地区	8.0	8.0	平成23. 12. 28
31	竹園第二地区	1.7	1.7	平成25. 3. 26
32	竹園第三地区	3.0	3.0	平成26. 10. 20
33	並木第二地区	6.9	6.9	平成26. 10. 20
34	並木第三地区	1.0	1.0	平成26. 10. 20
35	並木第四地区	1.2	1.2	平成27. 10. 22
36	吾妻第一地区	2.4	2.4	平成28. 2. 15 平成30. 6. 20
37	竹園第五地区	1.4	1.4	平成28. 2. 15
38	並木第五地区	16.3	16.3	平成28. 2. 15
39	竹園第四地区	5.1	5.1	平成28. 6. 2
40	竹園第六地区	7.2	7.2	平成28. 11. 2
41	吾妻第二地区	2.9	2.9	平成28. 11. 2
42	松代第一地区	9.6	9.6	平成28. 11. 2
43	春日第一地区	1.7	1.7	平成29. 10. 17
44	並木第六地区	2.7	2.7	平成30. 4. 4
45	松代第二地区	2.0	2.0	令和 3. 4. 6
46	吾妻第三地区	4.6	4.6	令和 4. 3. 31
47	大穂地区	45.8	45.8	令和 5. 2. 21
48	吾妻第四地区	6.4	6.4	令和 5. 2. 21
49	吾妻第五地区	0.4	0.4	令和 5. 11. 16
合	計	3,067.4	3,029.8	—

(出典：都市計画決定情報)

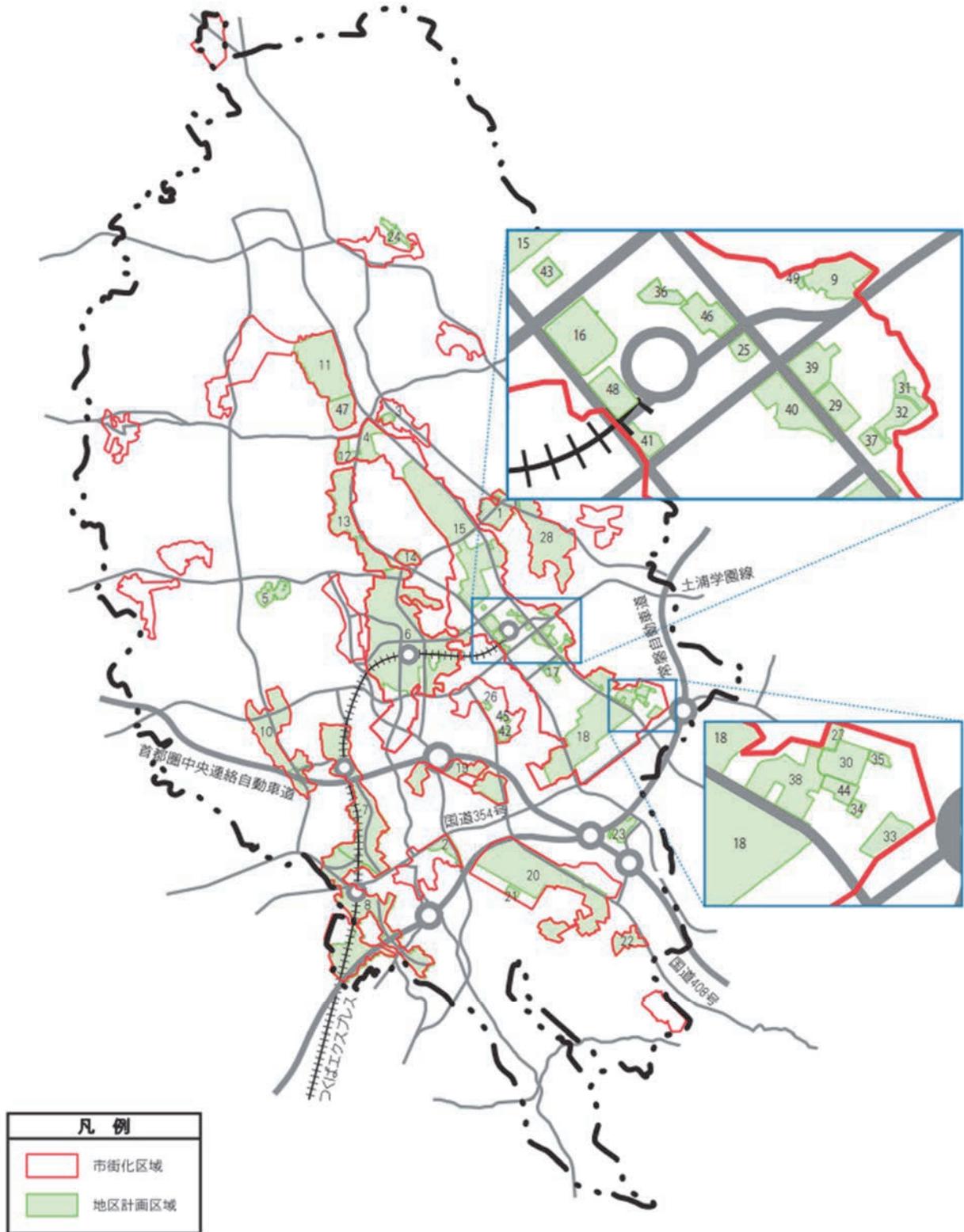


図 地区計画位置図

(都市計画決定情報より作成)

※図中の番号は表中の番号と一致

4) 区域指定制度

本市では、「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」に基づき、区域指定制度を平成19年（2007年）4月から運用しています。

市街化調整区域であっても、区域指定の区域内の土地については、建築物の用途制限（住宅、店舗等）や敷地の面積要件等に適合すれば、誰でも都市計画法の許可を受けることが可能となります。なお、つくばエクスプレス沿線地区から1キロメートル以内については、まちづくりへの影響を考慮し、除外しています。

表 第34条第11号の区域

表 第34条第12号の区域

(第1指定区域)

番号	大字
11_01	神郡
11_02	田中
11_03	小沢
11_04	平沢
11_05	泉
11_06	北条
11_07	泉
11_08	北太田
11_09	栗原
11_10	大形
11_11	大形
11_12	松塚
11_13	古来
11_14	下広岡
11_15	上広岡
11_16	天宝喜
11_17	高見原4丁目
11_18	手子生
11_19	上郷
11_20	西高野
11_21	高野
11_47	吉沼
11_48	大
11_49	山口

(第2指定区域)

番号	大字
11_22	水守
11_23	山木
11_24	君島
11_25	若森
11_26	大曾根
11_27	蓮沼
11_28	玉取
11_29	前野
11_30	前野
11_31	篠崎
11_32	要
11_33	要
11_34	上ノ室
11_35	倉掛
11_36	大角豆
11_37	上広岡
11_38	大角豆
11_39	上原
11_40	松野木
11_41	上横場
11_42	上横場・榎戸
11_43	若栗
11_44	中山
11_45	高崎
11_46	大井
11_50	館野
11_51	樋の沢
11_52	下広岡・大角豆
11_53	酒丸

番号	大字
12_01	上大島
12_02	上大島
12_03	国松
12_04	上菅間
12_05	沼田・国松
12_06	筑波
12_07	洞下
12_08	中菅間
12_09	臼井
12_10	寺具
12_11	作谷
12_12	作谷
12_13	安食
12_14	下大島
12_15	上岩崎
12_16	下岩崎
12_17	小荃
12_18	今鹿島
12_19	上里
12_20	田倉
12_21	上郷
12_22	野畑
12_23	今鹿島
12_24	今鹿島

(出典：区域指定状況)

※区域ごとに許可対象用途が異なります。

※令和5年12月時点

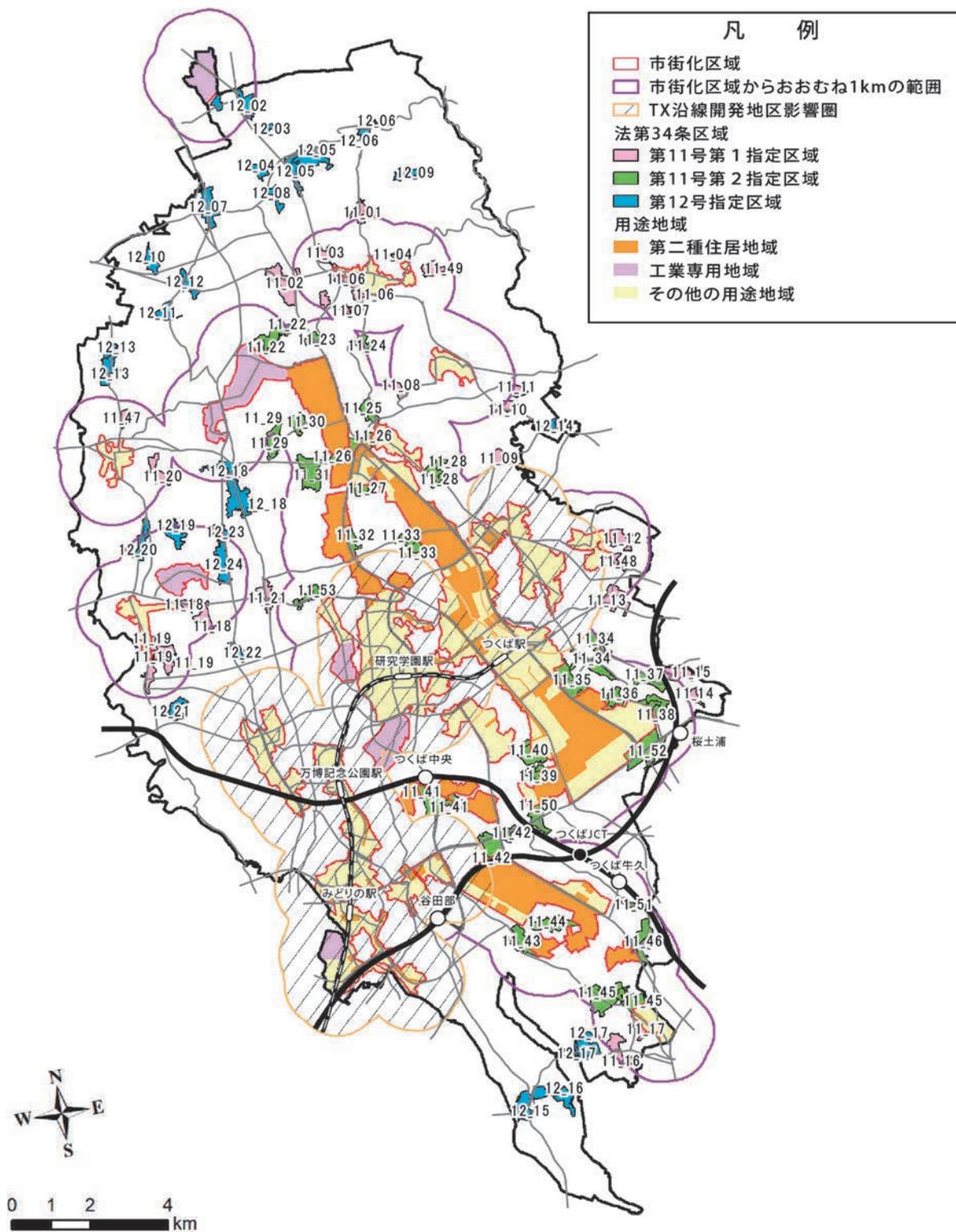


図 区域指定位置図（令和5年12月時点）

（区域指定状況より作成）



※図中の番号は表中の番号と一致
 ※区域指定についてはつくば市都市計画マップから確認可能です。

5) 区域区分別の宅地化率

令和4年(2022年)の市街化区域内の宅地化率を見ると、67.8%となっています。

このうち、宅地化率が高いのは、「研究学園地区」及び「産業系市街地」で、約8割が宅地化されています。また、「つくばエクスプレス沿線地区」では、土地区画整理事業の進展に伴い42.3%と平成28年(2016年)から大幅に増加しています。

市街化調整区域では、「区域指定第11号指定区域」で60.0%、「区域指定第12号指定区域」で59.5%となっており、平成28年(2016年)から微増となっています。

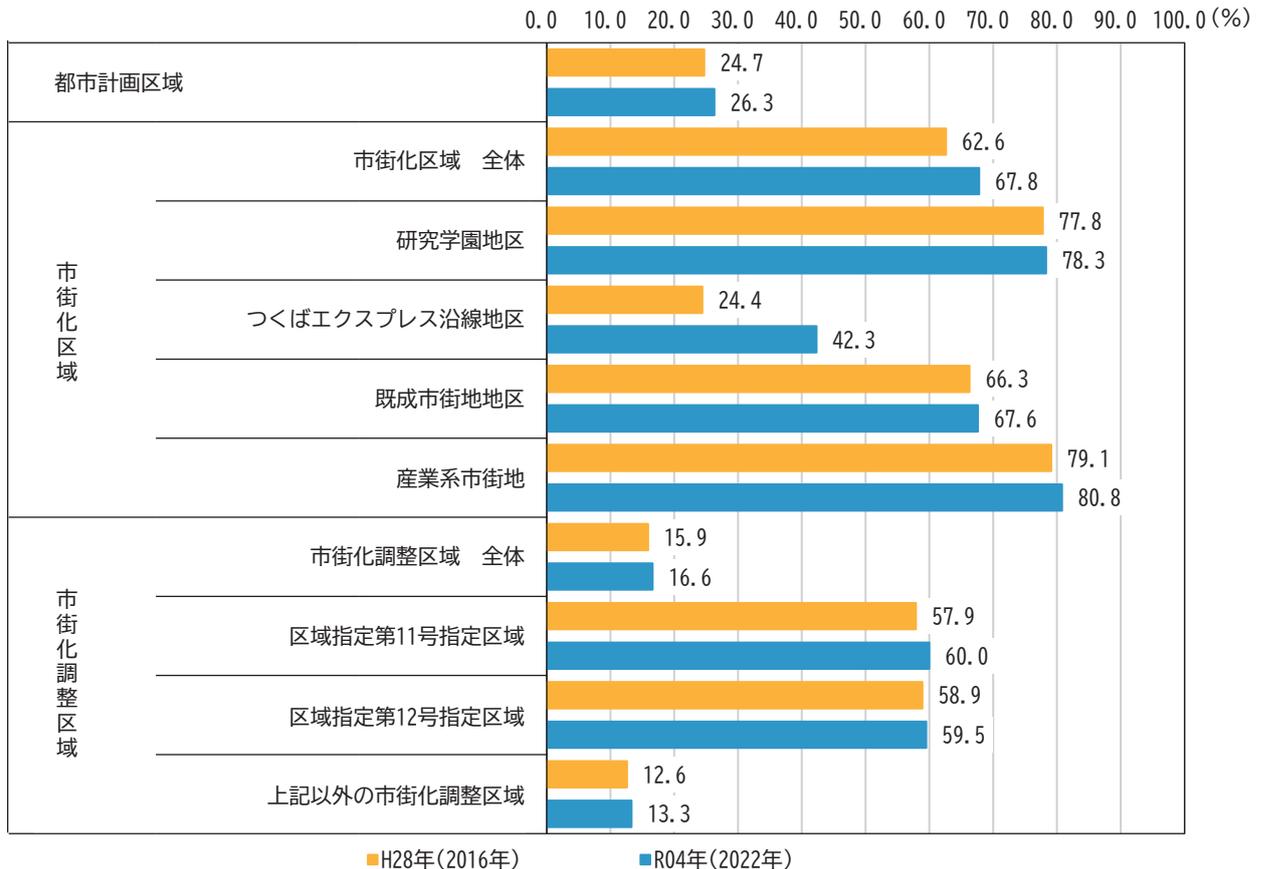


図 区域区分別の宅地化率

(都市計画基礎調査(平成28年、令和4年)より作成)

※市街化区域内の区分については以下のとおり(つくば市立地適正化計画(H30)に同じ)

研究学園地区：筑波研究学園都市建設法に基づいて建設された地区

つくばエクスプレス沿線地区：葛城地区、萱丸地区、中根・金田台地区、島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区

既成市街地地区：周辺市街地(北条、小田、大曾根、吉沼、上郷、栄、谷田部、高見原)及び市街地整備地区(筑穂、テクノパーク桜、花園、東光台、台町)

産業系市街地：上記3地区以外の工業地域及び工業専用地域

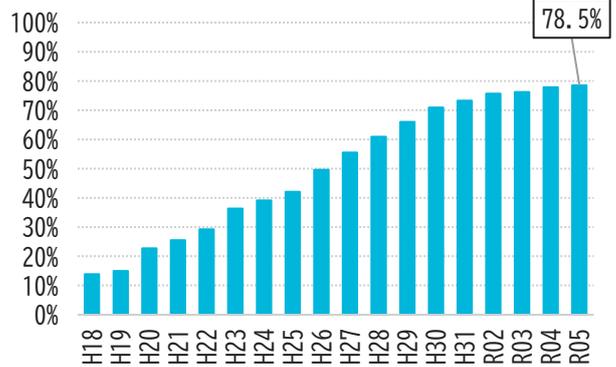
※都市的土地利用のうち、住宅用地、併用住宅用地、商業用地、工業用地、運輸施設用地、公共用地、文教厚生用地を宅地として算出

6) つくばエクスプレス沿線地区の宅地化率

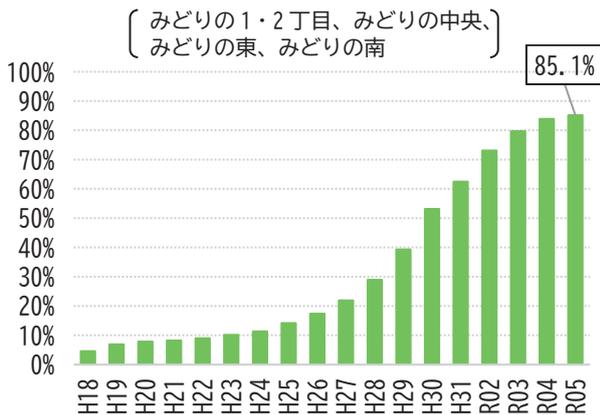
つくばエクスプレス沿線地区（葛城地区、萱丸地区、中根・金田台地区、島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区）では、土地区画整理事業による宅地開発が行われてきました。葛城地区、萱丸地区及び中根・金田台地区の3地区はすでに換地処分を完了しているほか、島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区は換地処分に向け事業が進められています。

	葛城	萱丸	中根・金田台	島名・福田坪	上河原崎・中西
宅地化面積 (ha)	264.7	179.0	59.2	76.9	37.1
宅地用地面積 (ha)	337.0	210.3	92.2	141.7	117.6
宅地化率 (%)	78.5	85.1	64.2	54.2	31.6

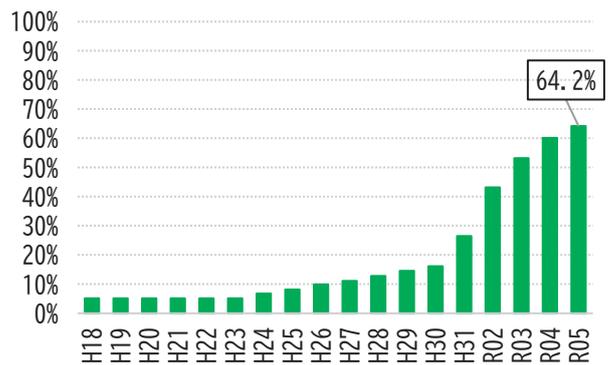
葛城地区
〔学園の森、研究学園、学園南〕



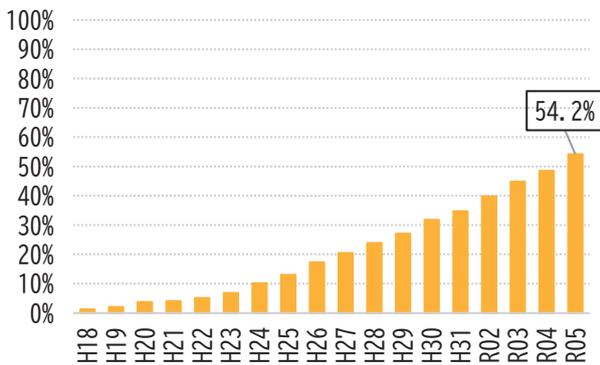
萱丸地区
〔みどりの1・2丁目、みどりの中央、みどりの東、みどりの南〕



中根・金田台地区
〔春風台、さくらの森、流星台〕



島名・福田坪地区
〔香取台、諏訪、陣場〕



上河原崎・中西地区
〔かみかわ、高山、万博公園西〕

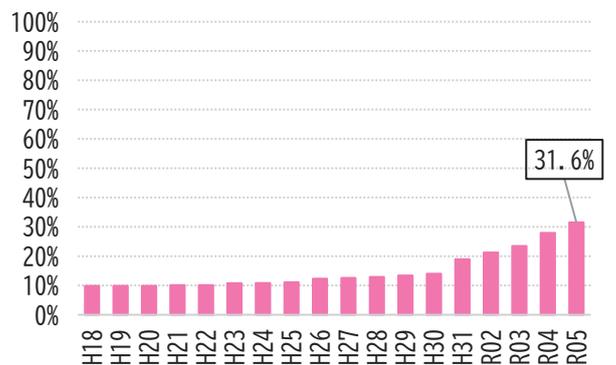


図 つくばエクスプレス沿線地区の宅地化率の推移

(各年4月1日時点の建築確認実績値より作成)

※土地利用計画のうち宅地として利用可能な面積（宅地用地面積）に対する建築確認のあった面積（宅地化面積）から算定

7) 空き家・空き地等の低未利用地

本市の空き家は、全国や茨城県と比較すると「賃貸用住宅」の割合が高く、「その他の住宅」の比率は低くなっています。また、地区別空き家等数をみると、筑波地区、荊崎地区で空き家率が高い傾向がみられます。なお、本市では、「空き家バンク制度」を運用しており、これまでの売却・賃貸成立物件数は令和6年（2024年）3月時点で41件となっています。

また、本市では、「つくば市所有者不明土地及び低未利用土地対策計画」を作成し、所有者不明土地や低未利用土地に対する総合的かつ計画的な対策に取り組んでいます。

表 国・県・つくば市の空き家の種類別戸数の推移

左欄：戸数、右欄：構成比（各年の空き家総数を100%として算出）

空き家の種類	空き家総数	構成比									
		賃貸用の住宅	売却用の住宅	二次的住宅	その他の住宅						
全国	H20	7,567,900	100%	4,126,800	54.50%	348,800	4.60%	411,200	5.40%	2,681,100	35.40%
	H25	8,195,600	100%	4,291,800	52.40%	308,200	3.80%	412,000	5.00%	3,183,600	38.80%
	H30	8,488,600	100%	4,327,200	51.00%	293,200	3.50%	381,000	4.50%	3,487,200	41.10%
茨城県	H20	178,400	100%	107,200	60.10%	6,900	3.90%	8,400	4.70%	55,900	31.30%
	H25	184,700	100%	104,100	56.40%	4,900	2.70%	8,500	4.60%	67,200	36.40%
	H30	197,200	100%	105,400	53.40%	4,500	2.30%	9,000	4.60%	78,200	39.70%
つくば市	H20	18,080	100%	13,550	74.9%	1,410	7.80%	510	2.80%	2,610	14.40%
	H25	16,940	100%	13,020	76.90%	1,140	6.70%	20	0.10%	2,760	16.30%
	H30	18,740	100%	12,890	68.80%	690	3.70%	170	0.90%	4,990	26.60%

（出典：住宅・土地統計調査）

※空き家総数は共同住宅における空き室数を含む

※住宅・土地統計調査は標本調査（全体から一部を抽出して調べたもの）であるため、標本誤差が生じる

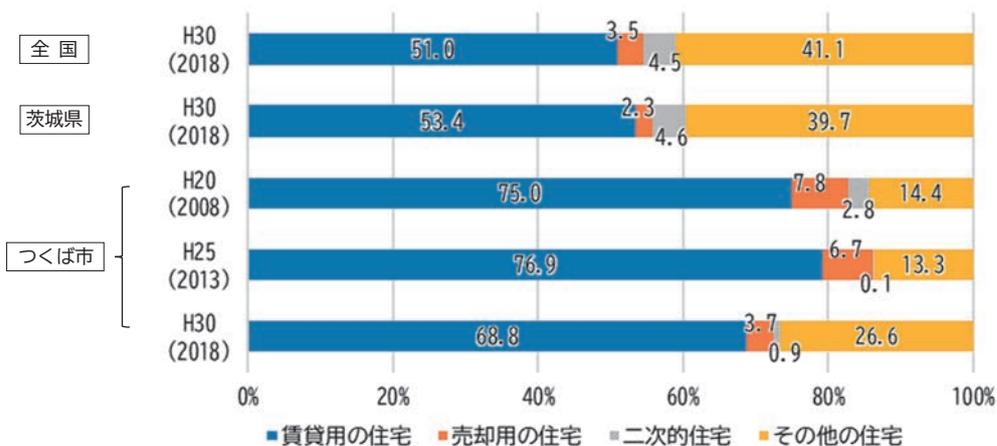


図 空き家の種類別戸数割合（国・県・市）

（出典：第2期つくば市空家等対策計画）

参考 住宅・土地統計調査における空き家の種類の定義

- ・賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・二次的住宅
 - 別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
 - その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ・その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

表 地区別空家等数

地区名	戸建て住宅の世帯数 ①※	空家等数 ②	空き家率 ③=②/①	特定空家等 候補数
筑波地区	5,487	256	4.7%	193
大穂地区	4,064	75	1.8%	59
豊里地区	4,369	79	1.8%	59
桜地区	6,042	141	2.3%	87
谷田部地区	9,521	228	2.4%	150
荃崎地区	7,862	324	4.1%	250
研究学園地区	7,563	76	1.0%	55
つくばエクスプレス沿線地区	7,367	2	0.0%	2
合計	52,275	1,181	2.3%	855

(出典：第2期つくば市空家等対策計画)

※調査対象は一戸建ての専用住宅及び併用住宅で空家等と考えられるもの並びに共同住宅のうち全室が空き室と考えられるもの

※「令和2年国勢調査」の一般世帯数・戸建て住宅の値

参考 特定空家等の定義（空家等対策の推進に関する特別措置法）

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- ・著しく衛生上有害となる恐れのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(4) 都市基盤整備状況

1) 市街地開発事業

■土地区画整理事業

本市では、土地区画整理事業が29地区で実施されており、そのうち27地区で完了しており、つくばエクスプレス沿線地区の島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区では事業が進められています。

表 土地区画整理事業

番号	地区名	面積(ha)	決定年月日	事業年度(年度)	計画人口(人)
1	玉 取	94.7	昭和 43.12.24	昭和 46～昭和 52	3,600
2	妻 木 苅 間	276.5	昭和 43.12.24	昭和 47～昭和 55	28,000
3	竹 園	60.5	昭和 43.12.24	昭和 47～昭和 56	6,000
4	上 原	297.5	昭和 43.12.24	昭和 48～昭和 56	6,800
5	大 角 豆	18.9	昭和 43.12.24	昭和 47～昭和 55	1,500
6	小 野 崎	98.4	昭和 43.12.24	昭和 48～昭和 56	7,200
7	小 野 川	24.9	昭和 43.12.24	昭和 48～昭和 54	1,100
8	手 代 木	88.5	昭和 43.12.24	昭和 47～昭和 55	6,000
9	羽 成	67.5	昭和 43.12.24	昭和 50～昭和 56	2,400
10	下 横 場	70.7	昭和 43.12.24	昭和 46～昭和 52	2,600
11	第 1 地 区	113.9		昭和 48～昭和 49	
12	第 2 地 区	168.8		昭和 48～昭和 52	
13	第 3 地 区	293.3		昭和 49～昭和 51	
14	第 4 地 区	214.4		昭和 49～昭和 50	
15	第 5 地 区	324.6		昭和 49～昭和 52	
16	第 6 地 区	194.1		昭和 51～昭和 53	
17	大 橋	4.1		昭和 50～昭和 52	200
18	鹿 島	5.7		昭和 54～昭和 56	230
19	東 光 台	89.0		昭和 53～昭和 56	1,980
20	薬 師	6.9		平成 1～平成 18	700
21	桜 柴 崎	65.7	昭和 62.10.5	昭和 63～平成 11	3,400
22	台 町	26.1		平成 1～平成 26	2,560
23	宿 西	38.9	昭和 60.7.2	平成 4～平成 13	3,190
24	中 根 ・ 金 田 台	189.9	平成 11.6.10	平成 16～令和 5	8,000
25	葛 城	484.7	平成 11.6.10	平成 12～平成 30	25,000
26	上 河 原 崎 ・ 中 西	168.2	平成 11.6.10	平成 12～令和 14	11,000
27	島 名 ・ 福 田 坪	242.9	平成 11.6.10	平成 12～令和 14	15,000
28	萱 丸	292.7	平成 11.6.10	平成 12～平成 30	21,000
29	花 室 西 部	11.6	平成 14.5.10	平成 16～平成 23	1,160
	合 計	4,033.6	-	-	-

(出典：都市計画決定情報)

■新住宅市街地開発事業

研究学園地区は、公共公益施設を完備した優れた住宅地の大規模かつ計画的な供給を目的として、花室地区、手代木地区、大角豆地区の3地区において新住宅市街地開発事業による都市基盤整備を実施し、事業が完了しています。

表 新住宅市街地開発事業

番号	地区名	面積(ha)	決定年月日	事業年度	計画人口
30	花室(竹園)	143	昭和43.8.12 昭和52.9.22	昭和43～平成10	24,000
31	手代木(松代)	47	昭和57.6.21 昭和61.11.13		7,500
32	大角豆(並木)	70	平成4.1.16		9,500
合計		260	-	-	41,000

(出典：都市計画決定情報)

■工業団地造成事業

各種の工場を計画的、集团的に立地させるため、北部工業団地、西部工業団地、テクノパーク豊里、テクノパーク大穂の4地区において工業団地造成事業による都市基盤整備を実施し、事業が完了しています。

表 工業団地造成事業

番号	地区名	面積(ha)	決定年月日	事業認可	事業年度
33	北部工業団地	127.8	昭和56.6.11 昭和57.11.8 昭和60.1.30	昭和57.2.20	昭和56～昭和60
34	西部工業団地	101.5	昭和56.6.11 昭和57.11.8 昭和60.1.30	昭和57.2.20	昭和56～昭和61
35	手子生工業団地 (テクノパーク豊里)	69.0	昭和60.5.20	昭和60.5.21	昭和60～昭和62
36	大砂工業団地 (テクノパーク大穂)	41.4	昭和61.8.14	昭和62.3.4	昭和61～昭和63
合計		339.7	-	-	-

(出典：都市計画決定情報)

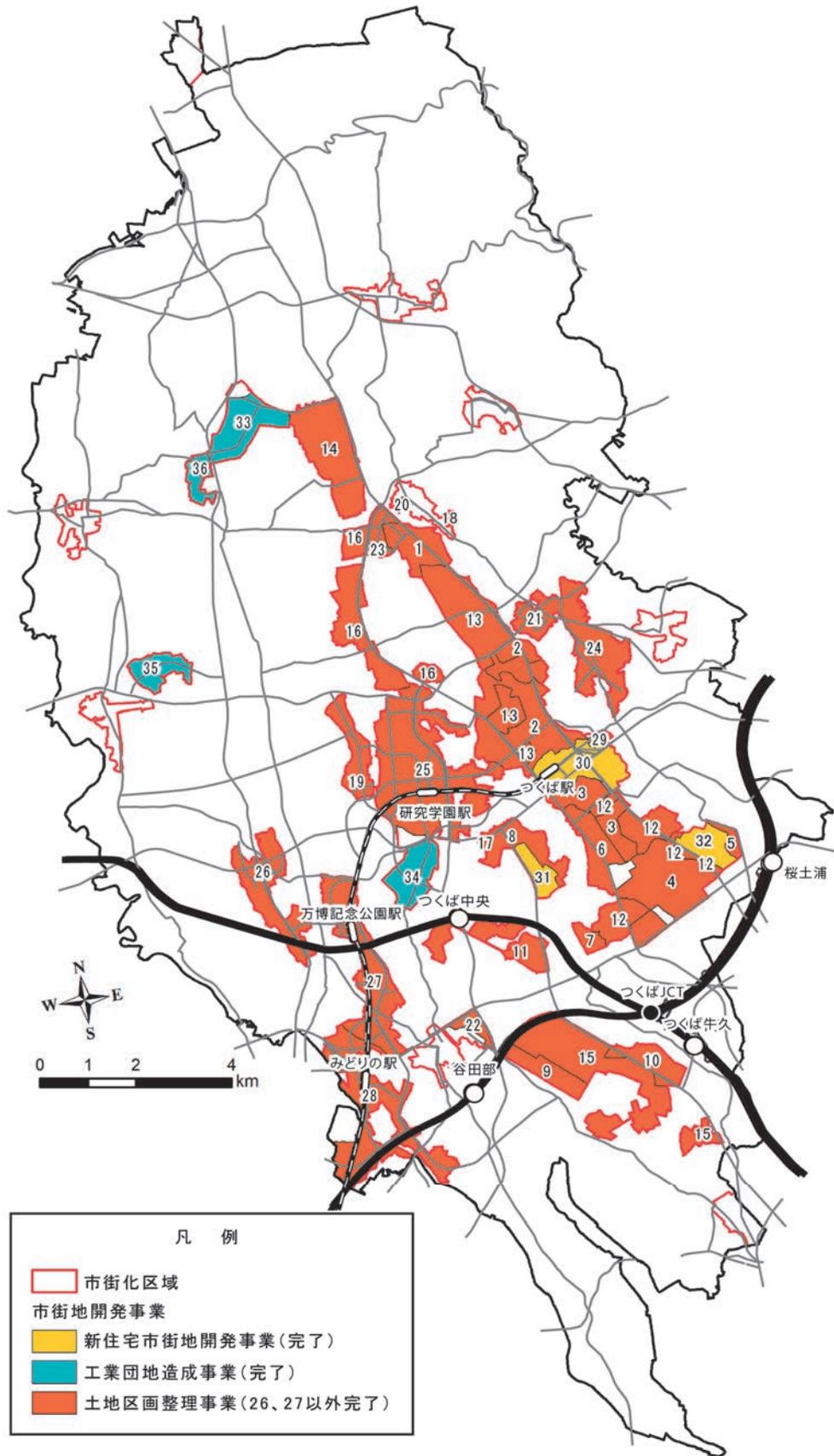


図 市街地開発事業状況図

(都市計画決定情報より作成)

※図中の番号は表中の番号と一致

2) 都市交通

■交通手段分担率

市内の交通手段分担率は、自動車の利用が最も多く、全体の約6割を占めています。特に周辺部では自動車利用の割合が高くなっており、つくば駅周辺等の中心部では自転車や徒歩の割合が高い傾向にあります。



図 市内発着トリップの交通手段分担率

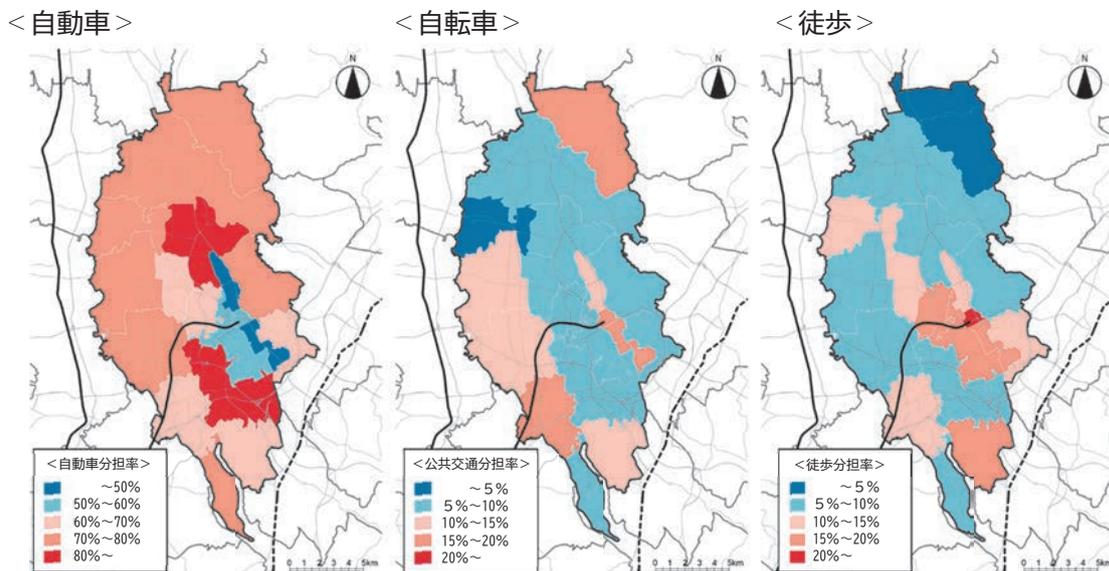


図 市内の発ゾーン別の交通手段分担率

(第6回東京都市圏パーソントリップ調査 (H30) より作成)

■公共交通網

鉄道は、つくばエクスプレスが市内及び東京方面との広域移動の幹線交通として機能しており、市内4駅（つくば駅、研究学園駅、万博記念公園駅、みどりの駅）を結んで運行しています。また、近隣自治体ではJR常磐線及び関東鉄道常総線が運行しています。

バスのうち、高速バスは、つくば駅前のバスターミナルであるつくばセンターと国内の様々な都市間を結ぶルートで運行しています。路線バスは、関東鉄道株式会社及びジェイアールバス関東株式会社が運行しています。また、路線バスを補完し、「鉄道駅等と地域の核となる拠点を結ぶ地域公共交通」として、コミュニティバス「つくバス」が運行しており、主につくばエクスプレスの市内4駅と各地域の核となる拠点を結んでいます。

さらに、路線バスやつくバスの利用が難しい地域を中心として「日常生活における移動」を目的に、予約制の乗り合いタクシー「つくタク」が運行しています。

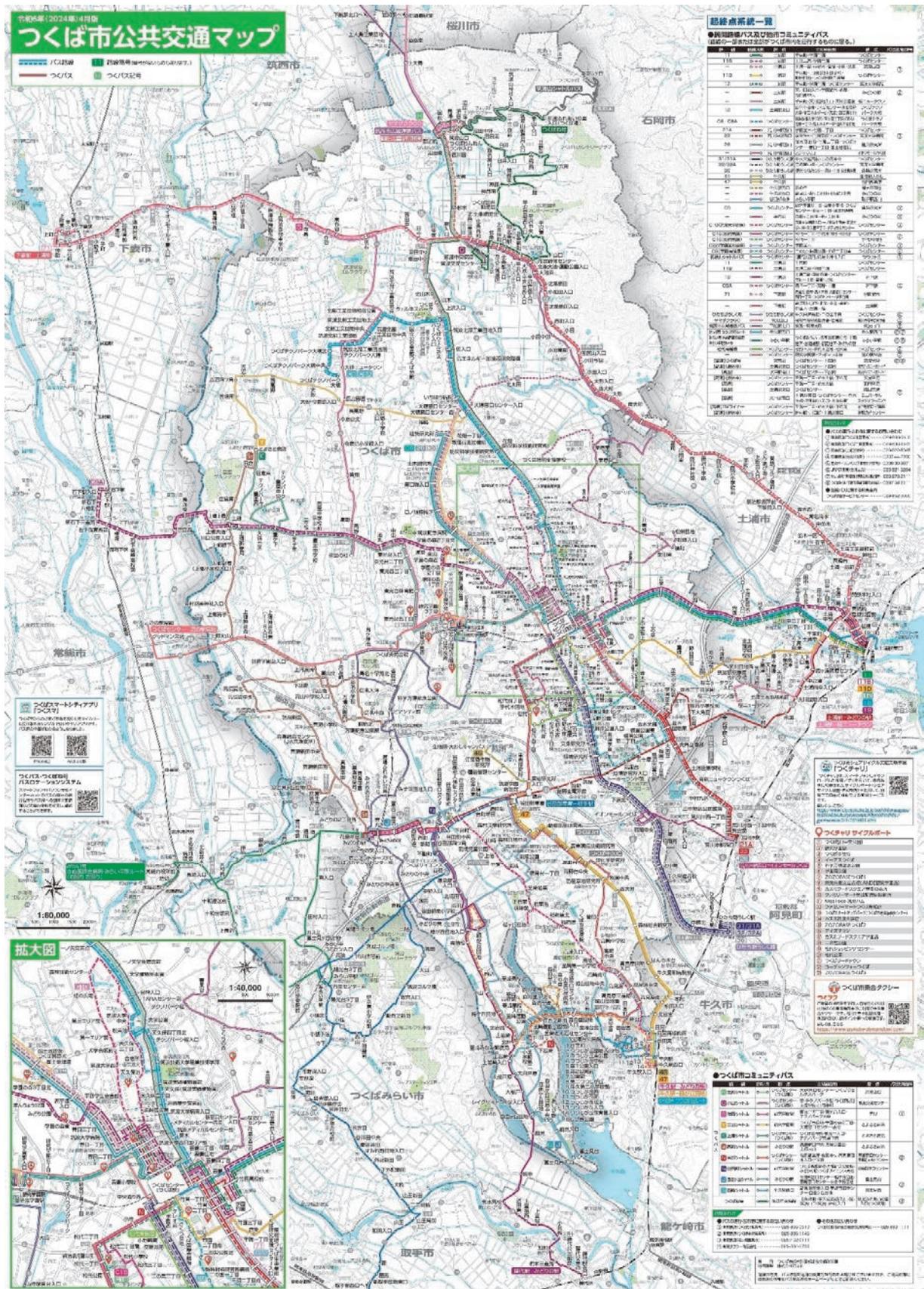


図 つくば市の公共交通網

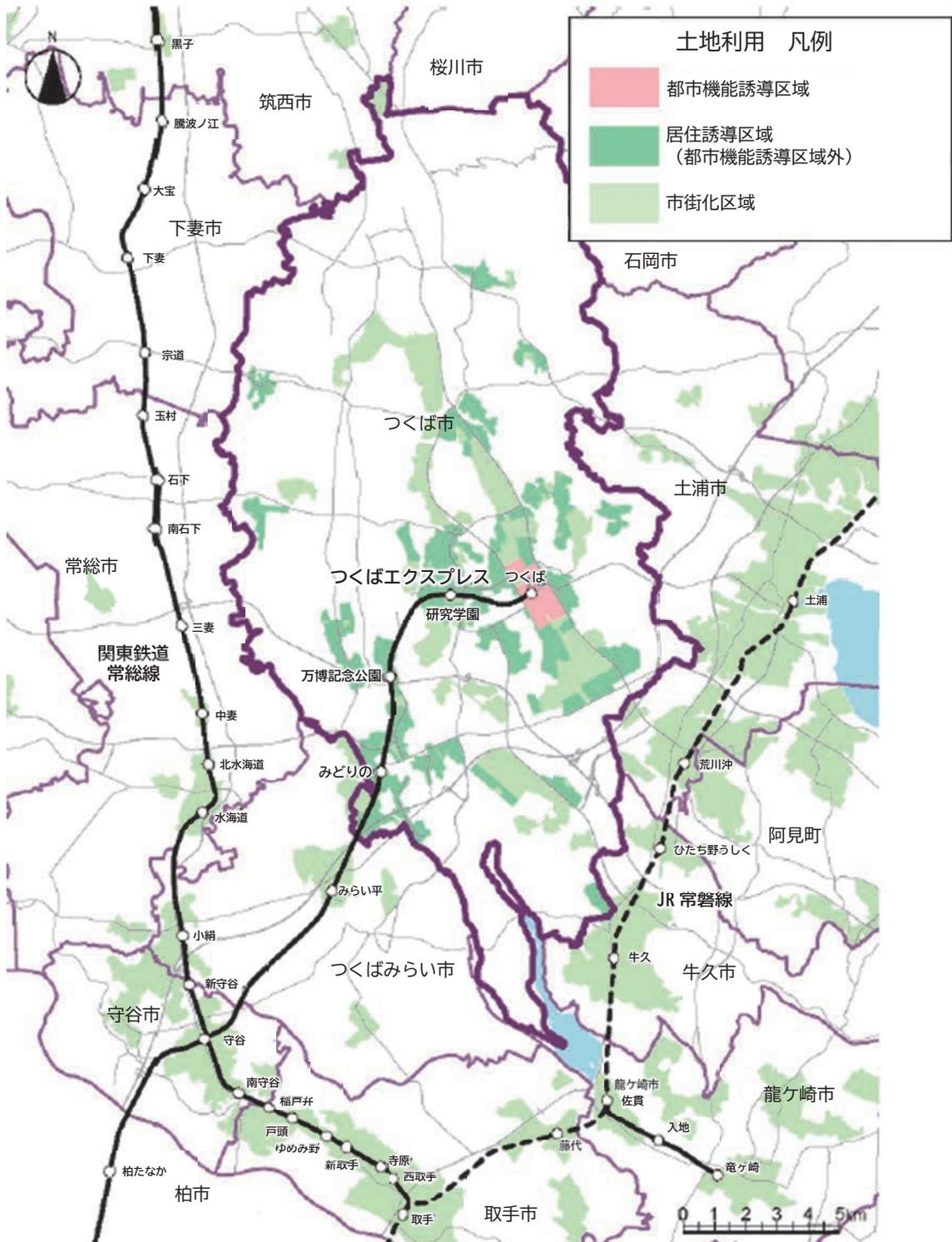
(出典：令和5年度つくば市公共交通マップ)

※つくば市公共交通マップについてはこちらのQRコードから確認可能です。



■鉄道利用者数

つくばエクスプレスの市内4駅の1日平均乗車人員は、平成17年（2005年）8月の開業以来、令和元年（2019年）までは増加傾向で推移してきました。令和2年（2020年）に、新型コロナウイルス感染症により、大幅に減少しましたが、その後は回復傾向にあります。



(つくば市地域公共交通計画より作成)

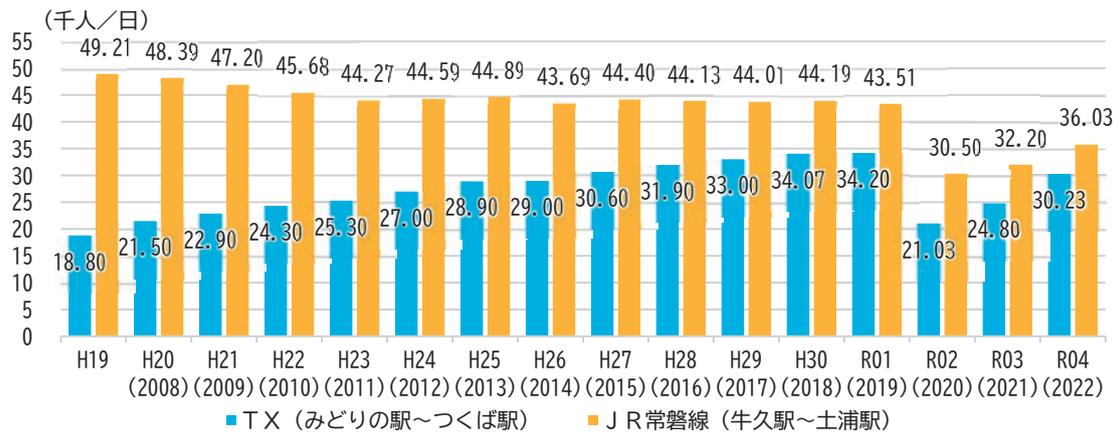


図 市内及び市周辺鉄道駅の1日平均乗車人員の推移 (H20～R4年度)

(首都圏新都市鉄道(株)HP、東日本旅客鉄道(株)HP より作成)

■高速バス運行状況

つくばセンターから乗降できる高速バスは、東京駅行、東京ディズニーリゾート行、茨城空港行、羽田空港行、成田空港行、京都・大阪行、水戸行、免許センター行の8路線（令和6年（2024年）3月時点）が運行しています。

■路線バス運行状況

市内の路線バスは、関東鉄道株式会社及びジェイアールバス関東株式会社が運行しています（令和6年（2024年）7月時点）。市中心部の筑波大学周辺や筑波山などの観光地のほか、南東部での利用が多くなっています。

■つくバス運行状況

つくバスは、主につくばエクスプレスの市内4駅と各地域の核となる拠点をつなぐ10路線が運行しています。つくバス年間利用者数は、路線改編後の平成23年度（2011年度）は約61.9万人、平成28年度（2016年度）には100万人を超え、令和2年度（2020年度）に新型コロナウイルス感染症の影響もあり、約64.6万人に減少しましたが、その後は回復し令和5年度の利用者数は約113.3万人と過去最高を記録しました。しかし、昨今のバス運転士不足などにより、減便や運行時間帯の短縮等の課題が生じており、利便性の確保が難しくなっています。

また、つくバスは、路線バスの運行頻度の少ない筑波地区や大穂地区等の北部地域での利用が多くなっています。



※つくバスの利用案内についてはこちらのQRコードから確認可能です。

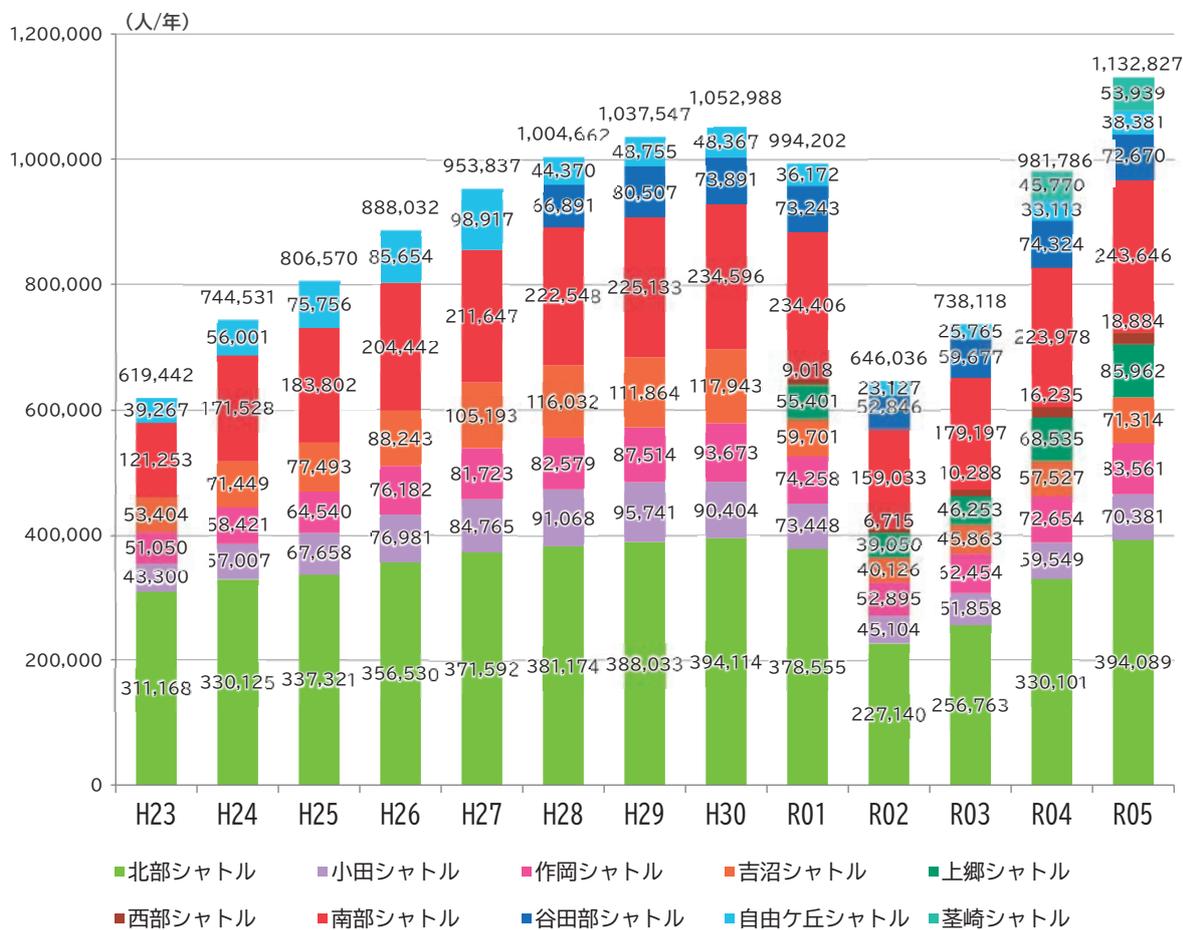


図 つくバス路線別利用者数の推移（平成23年度～令和5年度）

（各年実績値より作成）

- ※平成28年度から自由ヶ丘シャトルを「谷田部シャトル」と「自由ヶ丘シャトル」に変更
- ※令和元年度から吉沼シャトルを「吉沼シャトル」と「上郷シャトル」に変更
- ※令和元年度から「西部シャトル」を新設
- ※令和4年度から「荃崎シャトル」を新設

■つくタク利用者数

つくタクは、市内5地区の同一地区内や、市内各地とつくば駅や研究学園駅周辺に設置されている9箇所の「共通ポイント」間等で利用することができます。

つくタク利用者数は、平成23年度（2011年度）の約3.4万人から、令和元年度（2019年度）の約5.4万人までおおむね増加傾向にありましたが、令和2年度（2020年度）は新型コロナウイルス感染症の影響もあり、約4.1万人に減少し、その後は回復傾向にあります。



※つくタクの利用案内についてはこちらのQRコードから確認可能です。



図 つくタクマップ

(出典：つくタクガイド)

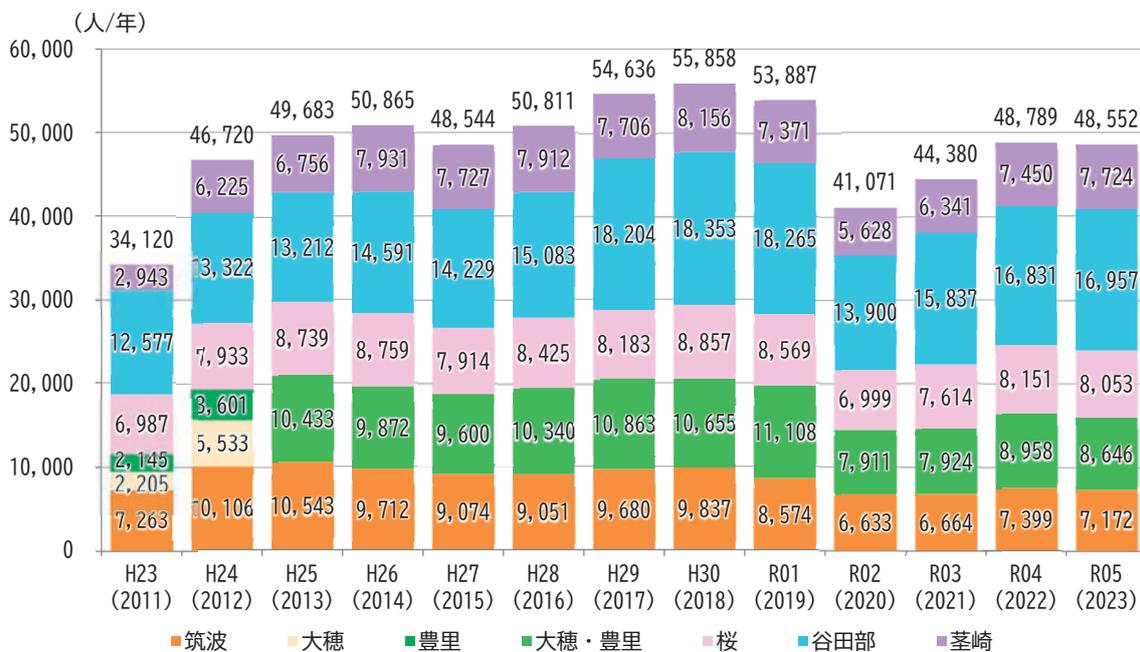


図 つくタク利用者数の推移

(各年実績値より作成)

※平成25年（2013年）以降は豊里と大穂を統合

■自転車ネットワーク

本市では、平成22年（2010年）に策定した「自転車のまちつくば基本計画」の趣旨及びその成果を受け継ぐとともに、新たに平成26年（2014年）4月から施行している「自転車安全利用促進条例」の趣旨を踏まえて、「つくば市自転車安全利用促進計画」を平成27年（2015年）4月に策定しています。

この計画に基づき、「ひと・自転車・クルマが共生できるまちつくば<安全で快適なりんりんつくば>」を目指して、自転車のまちづくりを推進しています。

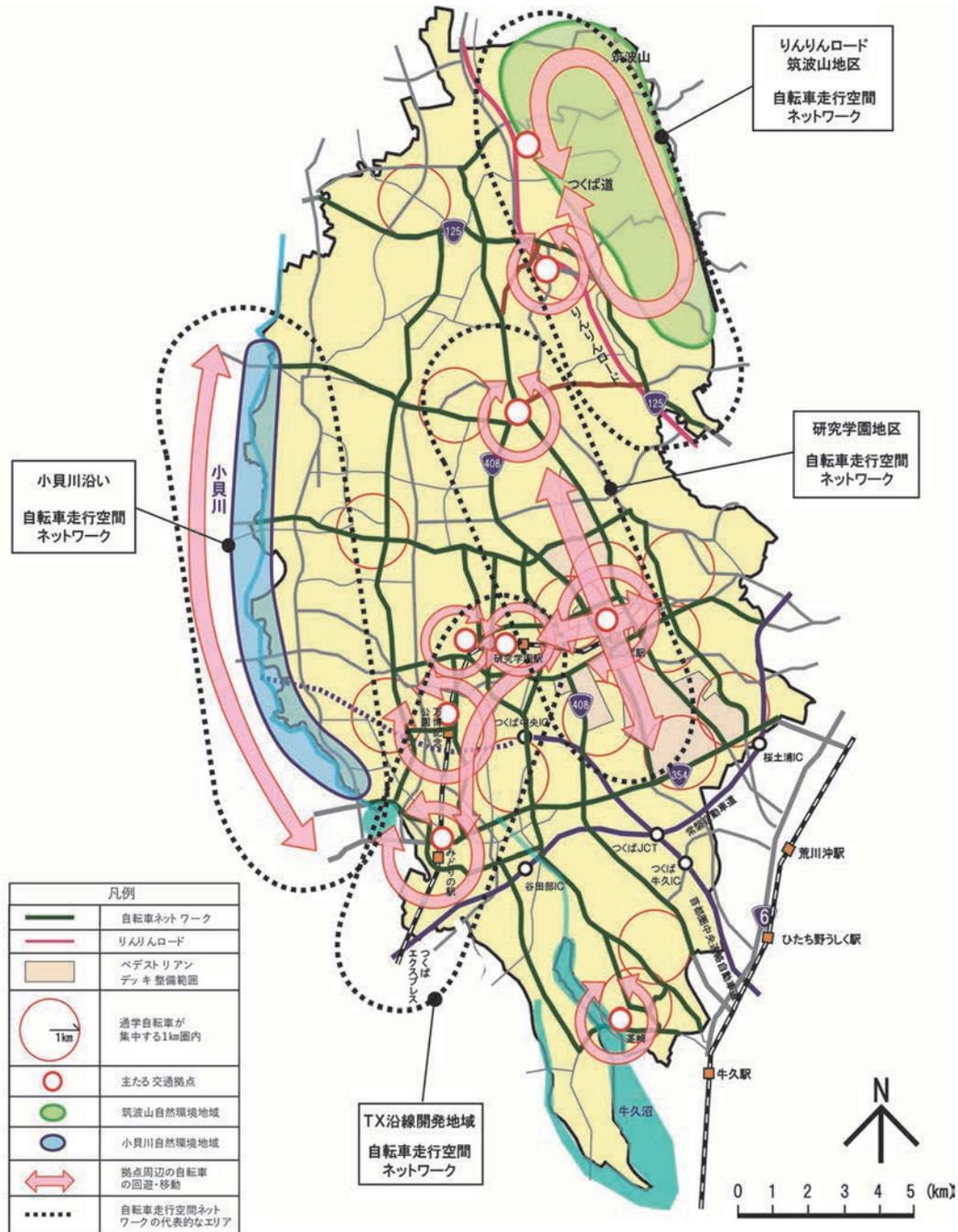


図 自転車のまちづくりネットワーク構想総合概念図

（出典：つくば市自転車安全利用促進計画）

3) 都市基盤施設

■道路

本市では、常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道をはじめ、国道125号、国道354号、国道408号、学園東大通り、学園西大通り等の主要幹線道路が都市の骨格を形成しています。都市計画道路として都市計画決定されている路線は計74路線で、計画延長は231.36km、改良・概成率は83.5%となっています。

表 都市計画道路の決定延長

路線数	都市計画決定延長 (km)	うち改良・概成済延長 (km)	改良・概成率 (%)
74	231.36	193.22	83.5

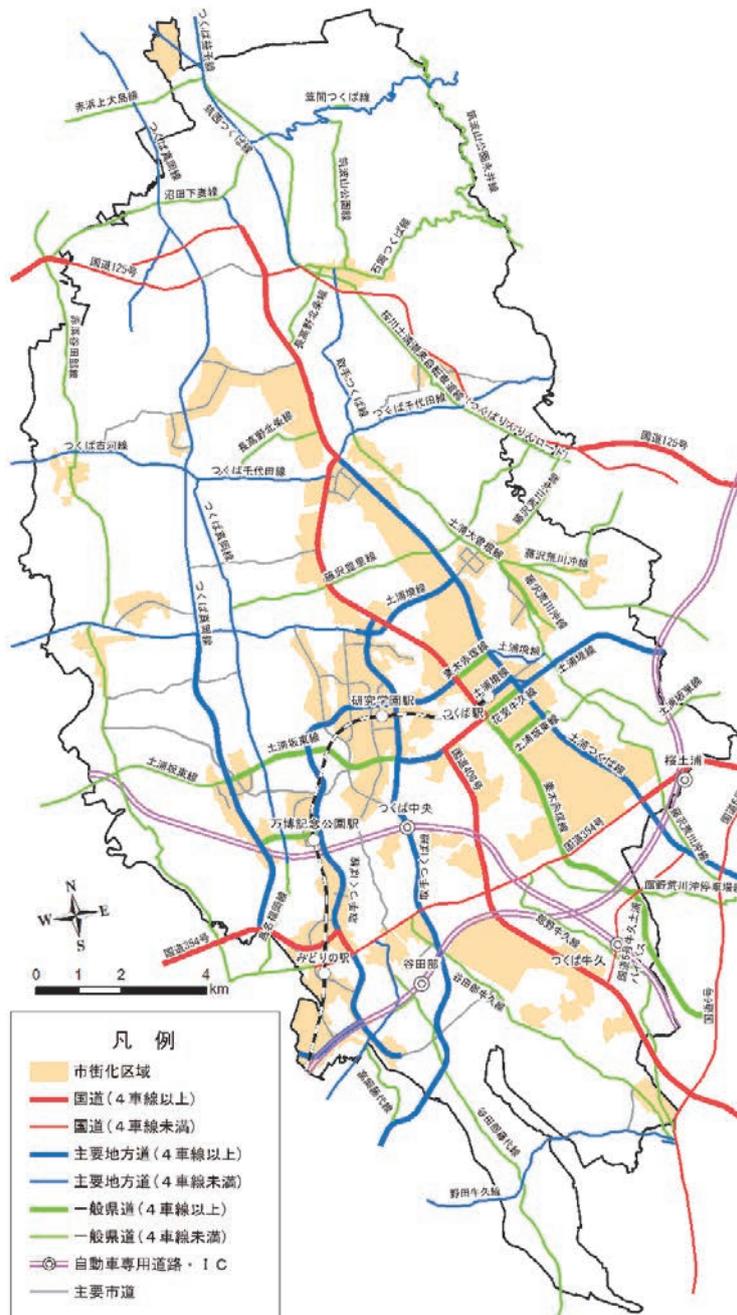


図 現況道路網図

(令和5年度都市計画現況調査及び令和6年(2024年)時点現況より作成)

■都市公園・緑地

本市では、212箇所（225.83ha）の都市公園等を開設しています。

また、49箇所（140.53ha）の都市公園等及び1箇所（0.80ha）の都市計画広場について都市計画決定し、計画的に整備することとしています。

近年では、つくばエクスプレス沿線地区の市街地整備に伴う都市公園の整備を進めています。

表 都市公園等の変化

種別	平成16年（2004年）		平成27年（2015年）		令和6年（2024年）	
	開設箇所	開設面積（ha）	開設箇所	開設面積（ha）	開設箇所	開設面積（ha）
街区公園	74	28.06	102	34.61	125	40.89
近隣公園	34	78.78	38	84.46	41	91.25
地区公園	4	20.98	5	28.31	5	28.31
総合公園	1	20.00	1	20.00	1	20.00
運動公園	2	22.45	2	22.45	2	22.45
都市緑地	26	20.60	26	20.60	38	22.93
合計	141	190.87	174	212.40	212	225.83

（各年実績値より作成）

表 都市計画公園等の整備状況

種別	平成27年（2015年）					令和6年（2024年）				
	計画箇所	計画面積	開設箇所	開設面積（ha）	開設率（%）	計画箇所	計画面積	開設箇所	開設面積（ha）	開設率（%）
街区公園	10	3.23	10	3.23	100.0	10	3.23	10	3.23	100.0
近隣公園	23	53.90	23	53.72	99.7	33	72.00	25	57.70	80.1
地区公園	3	21.40	3	19.00	88.8	3	21.40	3	19.00	88.8
総合公園	1	20.00	1	20.00	100.0	1	20.00	1	20.00	100.0
運動公園	2	23.40	2	22.40	95.7	2	23.90	2	22.50	95.7
都市緑地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	39	121.93	39	118.35	97.1	49	140.53	41	122.43	87.1

（各年実績値より作成）

表 都市計画広場の整備状況

種別	平成27年（2015年）					令和6年（2024年）				
	計画箇所	計画面積	開設箇所	開設面積（ha）	開設率（%）	計画箇所	計画面積	開設箇所	開設面積（ha）	開設率（%）
広場	1	0.80	1	0.80	100.0	1	0.80	1	0.80	100.0

（各年実績値より作成）

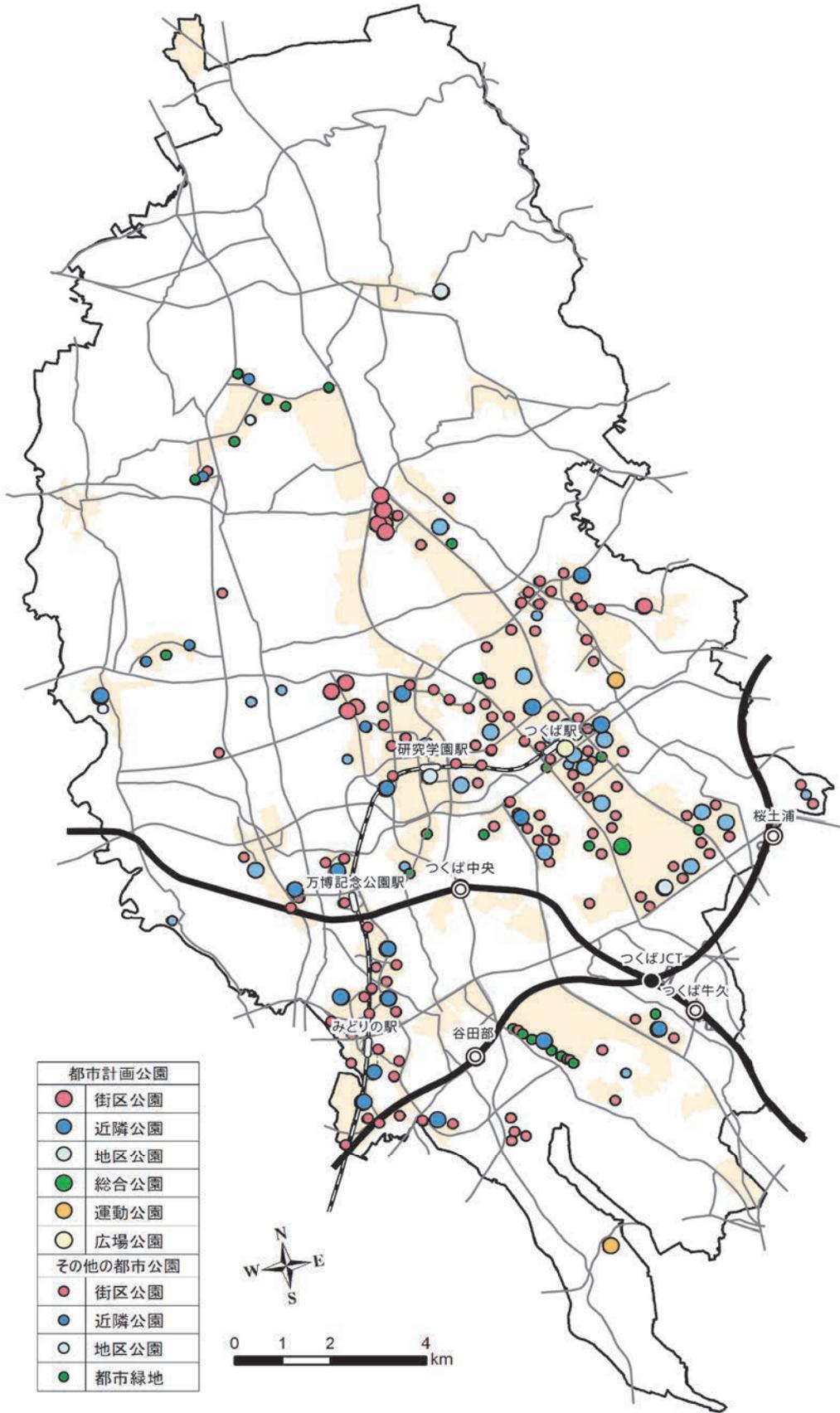


図 都市公園等位置図（開設前含む）

（都市計画基礎調査（令和4年）より作成）

■上水道

本市では、令和4年度の上水道普及率（現在給水人口/行政区域内総人口）は96.1%であり、県全体平均を上回っています。平成25年度と比較すると、普及率は3.4ポイント増となっており、上水道の整備が進んでいます。

表 上水道普及状況

年度	行政区域内総人口 (人)	箇所数 (箇所)	計画給水人口 (人)	現在給水人口 (人)	普及率 (%)	茨城県普及率 (%)	全国普及率 (%)
平成25年度(2013年度)	219,093	133	217,715	203,119	92.7	93.6	97.7
平成26年度(2014年度)	221,150	135	217,715	207,210	93.7	93.9	97.8
平成27年度(2015年度)	227,982	133	216,915	212,277	93.1	94.0	97.9
平成28年度(2016年度)	230,926	129	215,415	215,084	93.1	94.4	97.9
平成29年度(2017年度)	234,455	126	214,055	218,627	93.2	94.6	98.0
平成30年度(2018年度)	238,013	125	214,556	223,115	93.7	94.7	98.0
令和元年度(2019年度)	242,159	127	216,704	229,713	94.9	94.9	98.1
令和2年度(2020年度)	247,011	125	217,622	236,257	95.6	95.1	98.1
令和3年度(2021年度)	248,672	124	298,503	237,955	95.7	95.3	98.2
令和4年度(2022年度)	253,559	123	298,105	243,585	96.1	95.3	98.3

(出典：統計つくば2023、国土交通省HP)

※簡易水道等を含む

■下水道

本市では、令和4年度の下水道普及率（処理区域人口/行政区域人口）は86.1%となっており、県全体平均よりも21.1ポイント、全国平均より5.1ポイント上回っています。平成25年度と比較すると、普及率は5.3ポイント増となっており、下水道の整備が進んでいます。

表 下水道普及状況

年度	行政区域		処理区域		普及率 (%)	茨城県普及率 (%)	全国普及率 (%)
	面積 (ha)	人口 (人)	面積 (ha)	人口 (人)			
平成25年度(2013年度)	28,407	218,109	7,819	176,215	80.8	59.2	77.0
平成26年度(2014年度)	28,372	220,166	7,849	181,282	82.3	60.0	77.6
平成27年度(2015年度)	28,372	223,771	7,922	185,348	82.8	60.8	77.8
平成28年度(2016年度)	28,372	226,781	8,024	189,744	83.7	61.3	78.3
平成29年度(2017年度)	28,372	230,310	8,076	193,985	84.2	61.8	78.8
平成30年度(2018年度)	28,372	233,868	8,147	197,974	84.7	62.4	79.3
令和元年度(2019年度)	28,372	238,014	8,210	202,449	85.1	63.0	79.7
令和2年度(2020年度)	28,372	242,866	8,273	207,561	85.5	63.5	80.1
令和3年度(2021年度)	28,372	247,399	8,324	212,283	85.8	64.1	80.6
令和4年度(2022年度)	28,372	252,286	8,397	217,269	86.1	65.0	81.0

(出典：統計つくば2023、茨城県HP)

(5) 都市機能

市内における医療、福祉、商業などの都市機能の分布状況は以下のとおりです。なお、施設は公共施設・民間施設を問わず、市街化区域・市街化調整区域ともに示しており、徒歩圏域の目安として、施設から半径800m(徒歩約10分)の範囲を円で示し、それぞれの人口、カバー率(令和2年(2020年)国勢調査結果)を基にGIS上で人口を集計し算出)を示しています。(広域対象の施設や学区により対象が決まっている小学校等は示していません。)

1) 行政サービス施設

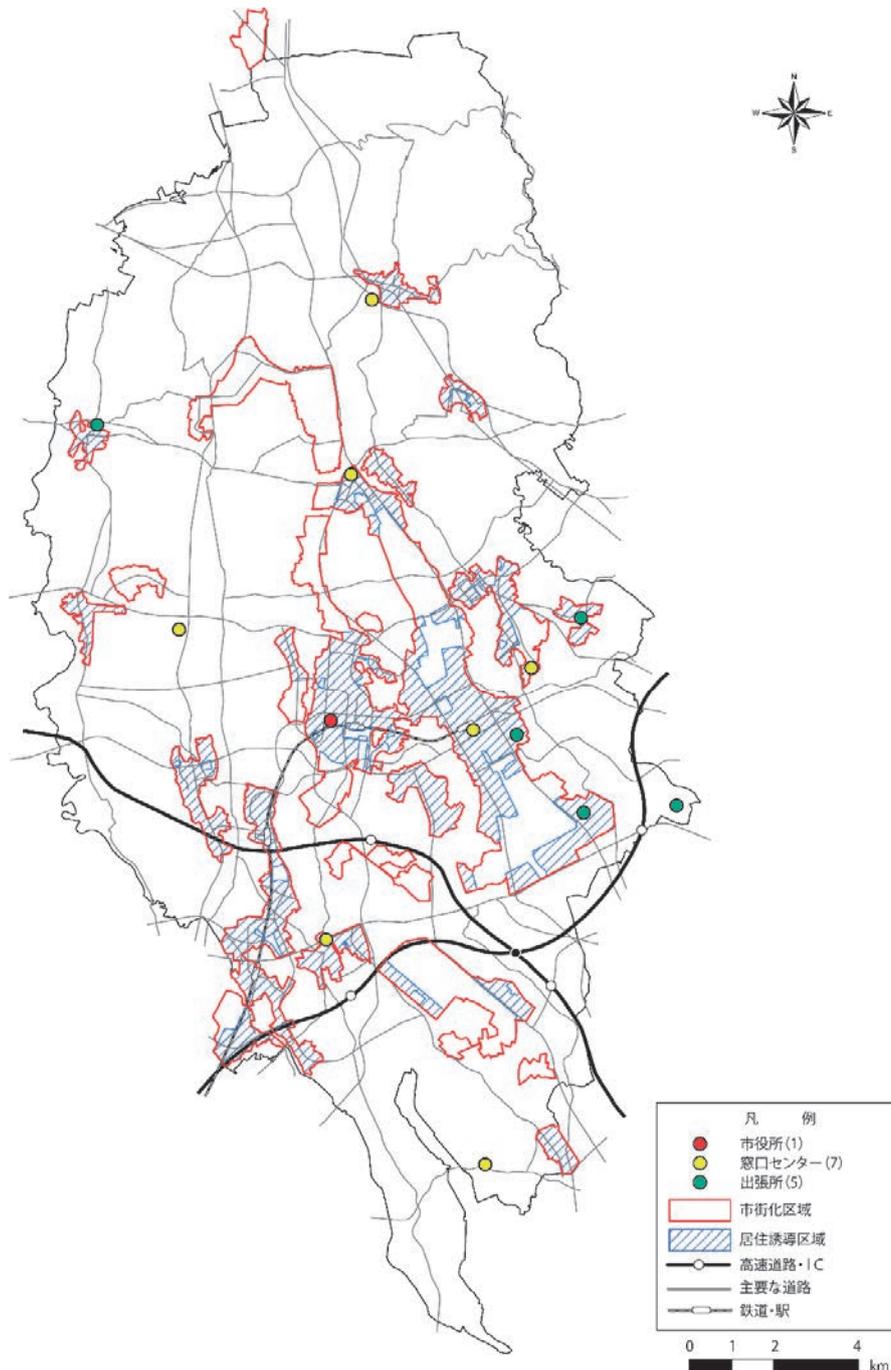


図 行政サービス施設(市役所等)

(令和6年(2024年)時点現況より作成)

※徒歩圏域の住民を主な対象とする施設ではないことから圏域は表示していません。

2) 医療施設

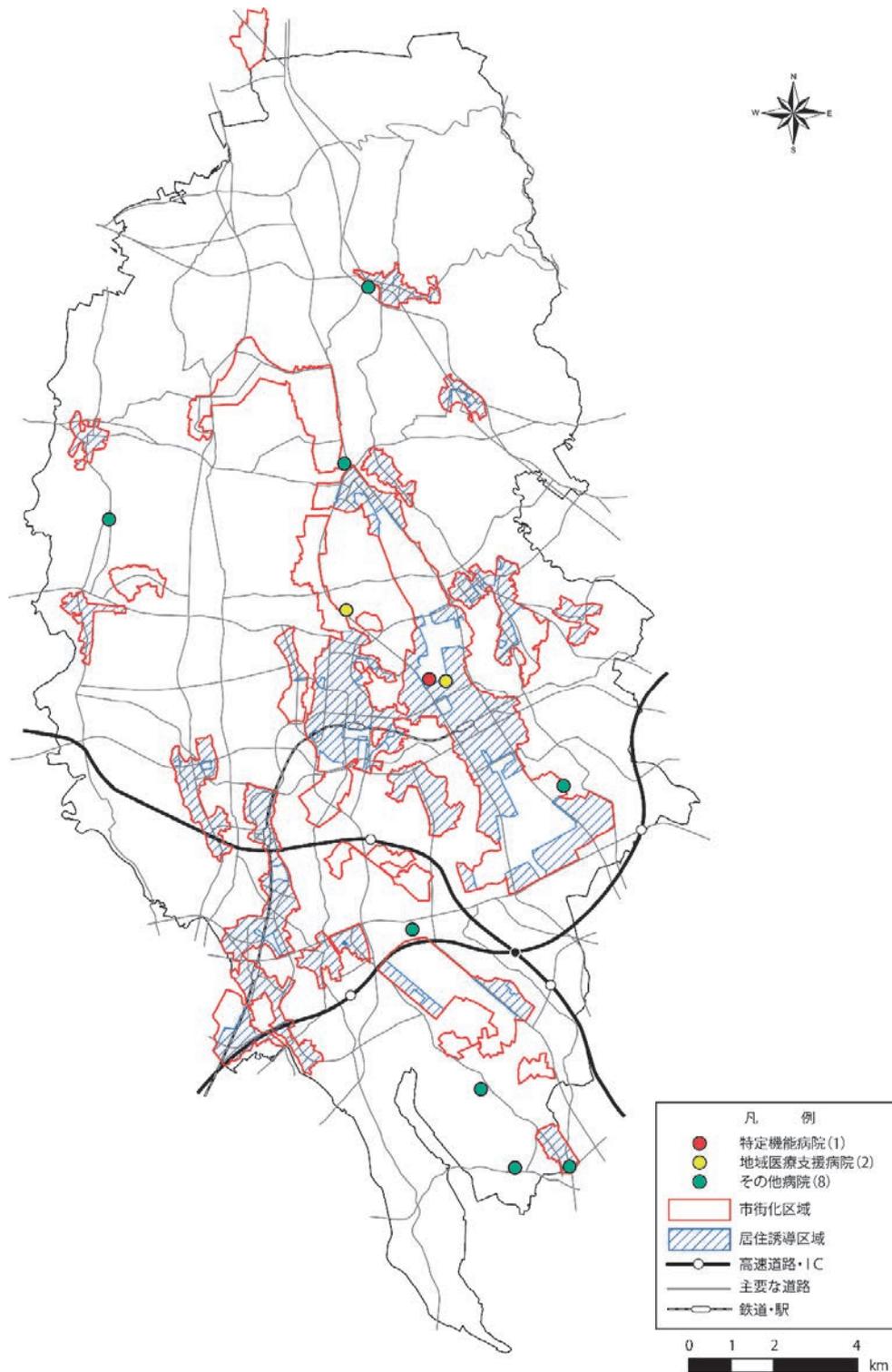


図 医療施設（特定機能病院等）

（令和6年（2024年）時点現況より作成）

※徒歩圏域の住民を主な対象とする施設ではないことから圏域は表示していません。

※特定機能病院：高度の医療の提供、高度の医療技術の開発及び高度の医療に関する研修を実施する能力等を備えた病院

※地域医療支援病院：第一線の地域医療を担うかかりつけ医、かかりつけ歯科医等を支援する能力を備え、地域医療の確保を図る病院として相応しい構造設備等を有するもの

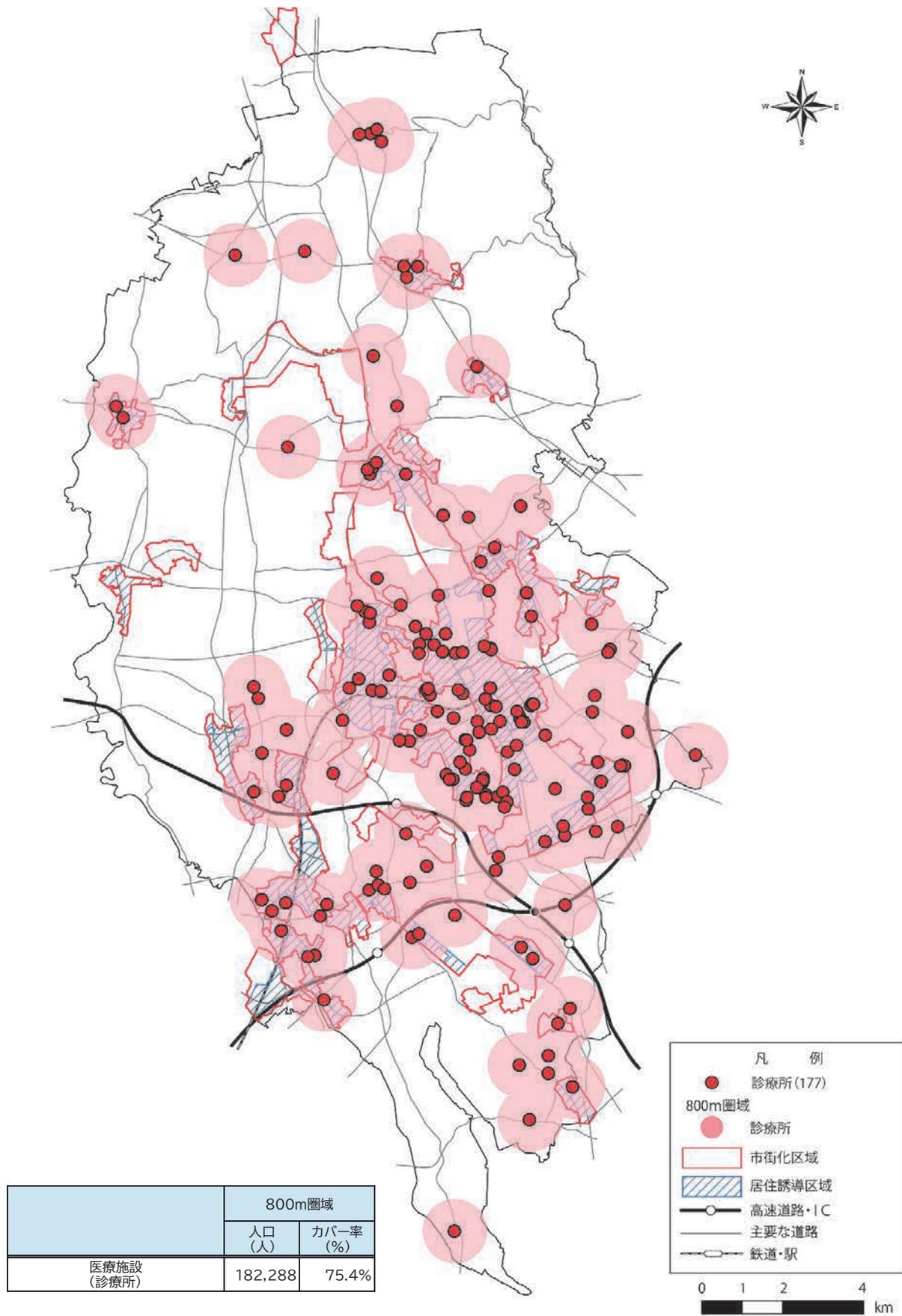


図 医療施設（診療所）

（令和4年（2022年）時点現況より作成）

3) 子育て支援施設

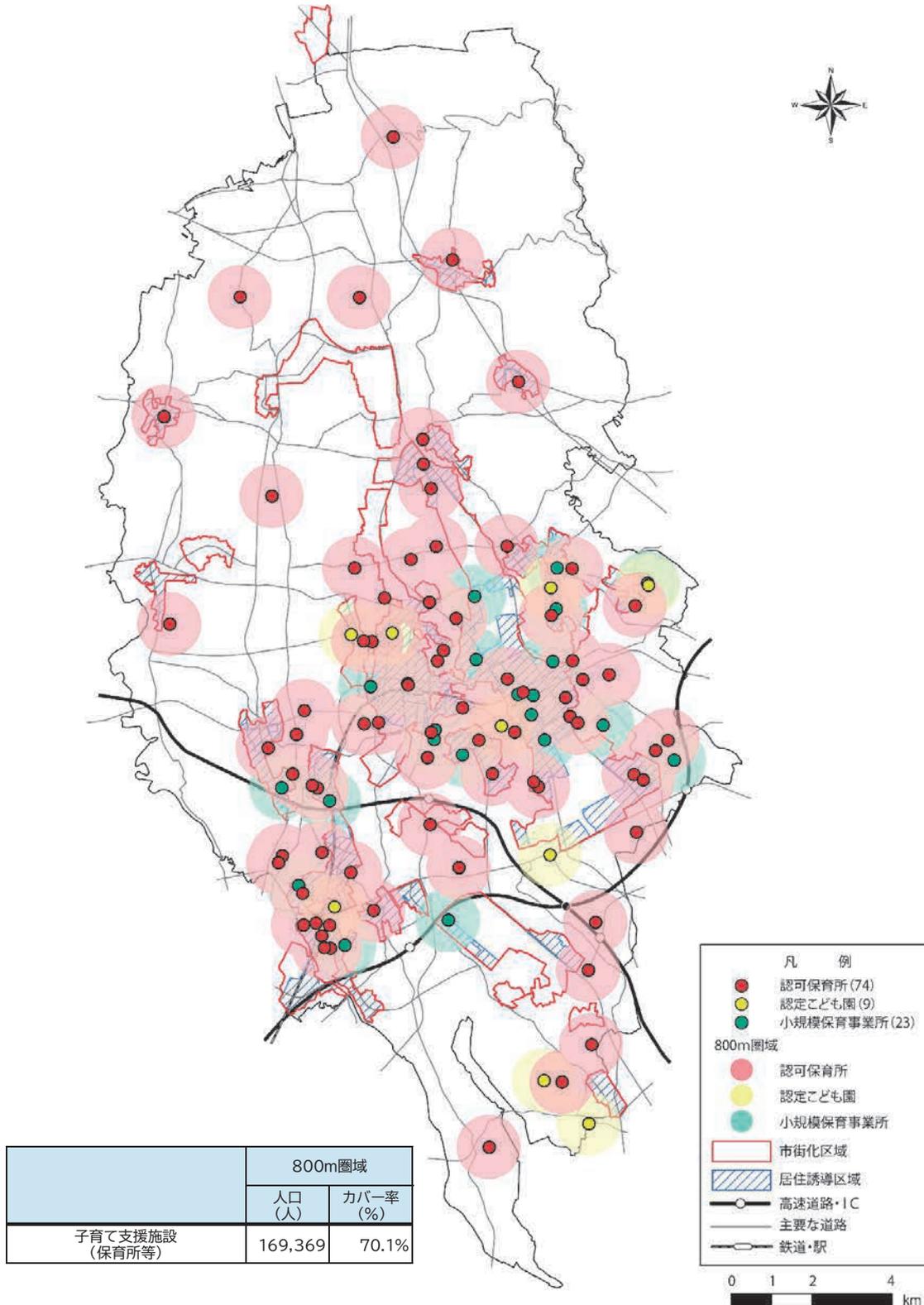


図 子育て支援施設（保育所等）

（令和4年（2022年）時点現況より作成）

※認可保育所 : 児童福祉法の基準に沿った入所定員、保育士数、施設の規模などにより運営される施設

※認定こども園 : 幼稚園と保育所の機能や特長を合わせ持ち、教育と保育を一体的に行う施設

※小規模保育事業所 : 0歳児から2歳児までを対象とした、定員19人以下で保育をする施設

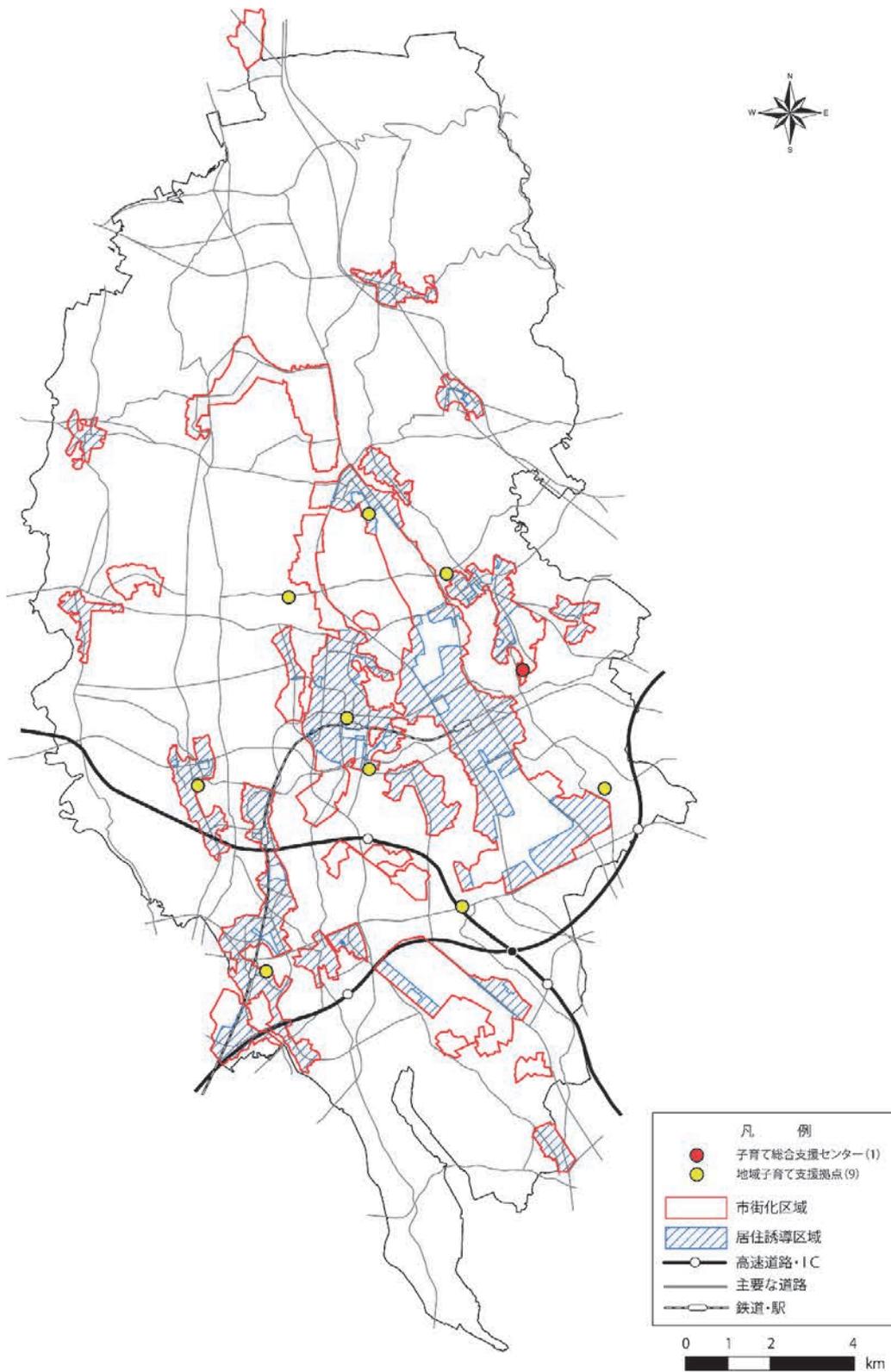


図 子育て支援施設（子育て総合支援センター等）

（令和6年（2024年）時点現況より作成）

※徒歩圏域の住民を主な対象とする施設ではないことから圏域は表示していません。

※子育て総合支援センター：市民（本市に実家のある方）の乳幼児と保護者のための施設

※地域子育て支援拠点：お子さんと気軽に行けて自由に遊べる場所

4) 教育施設

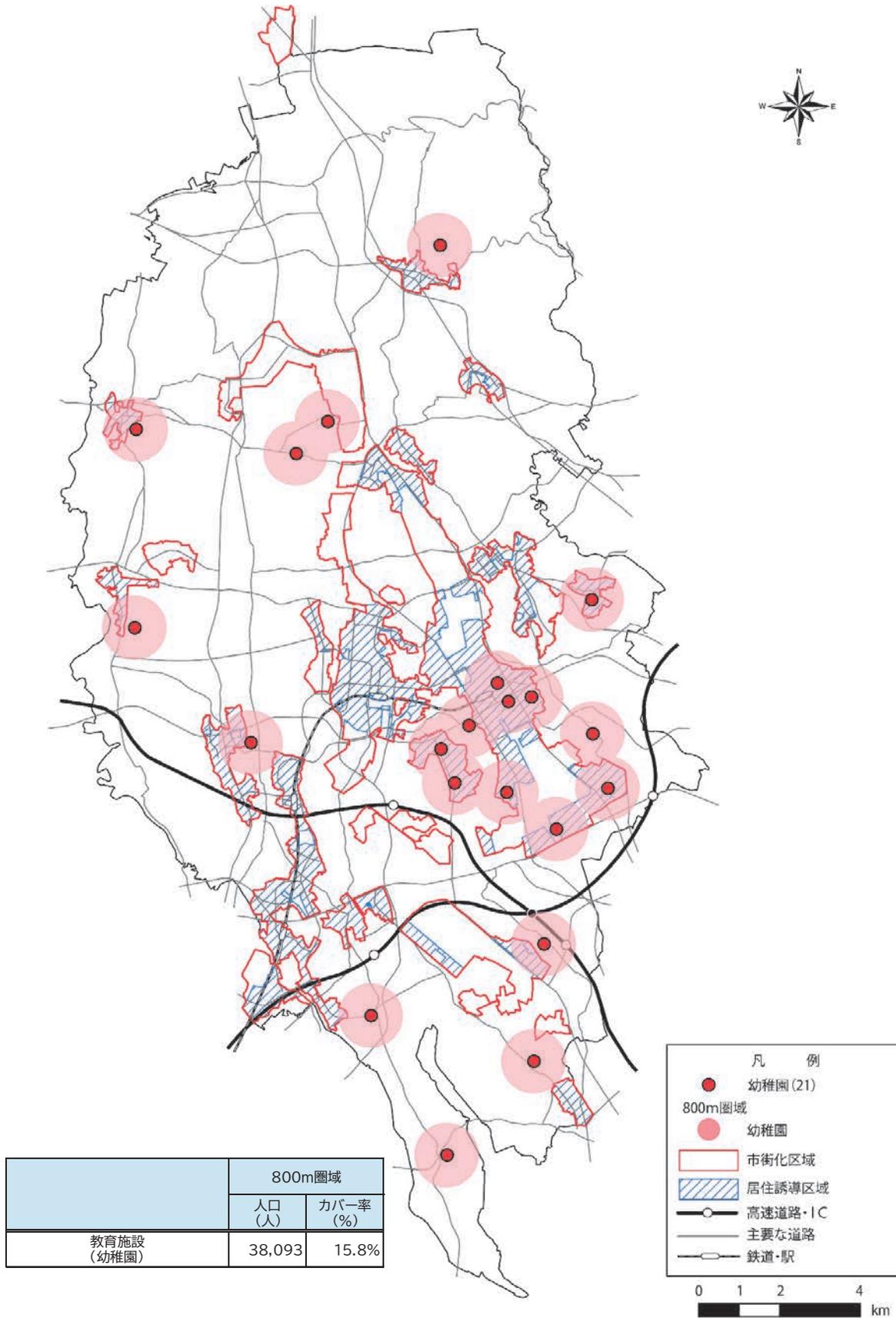


図 教育施設（幼稚園）

（令和4年（2022年）時点現況より作成）

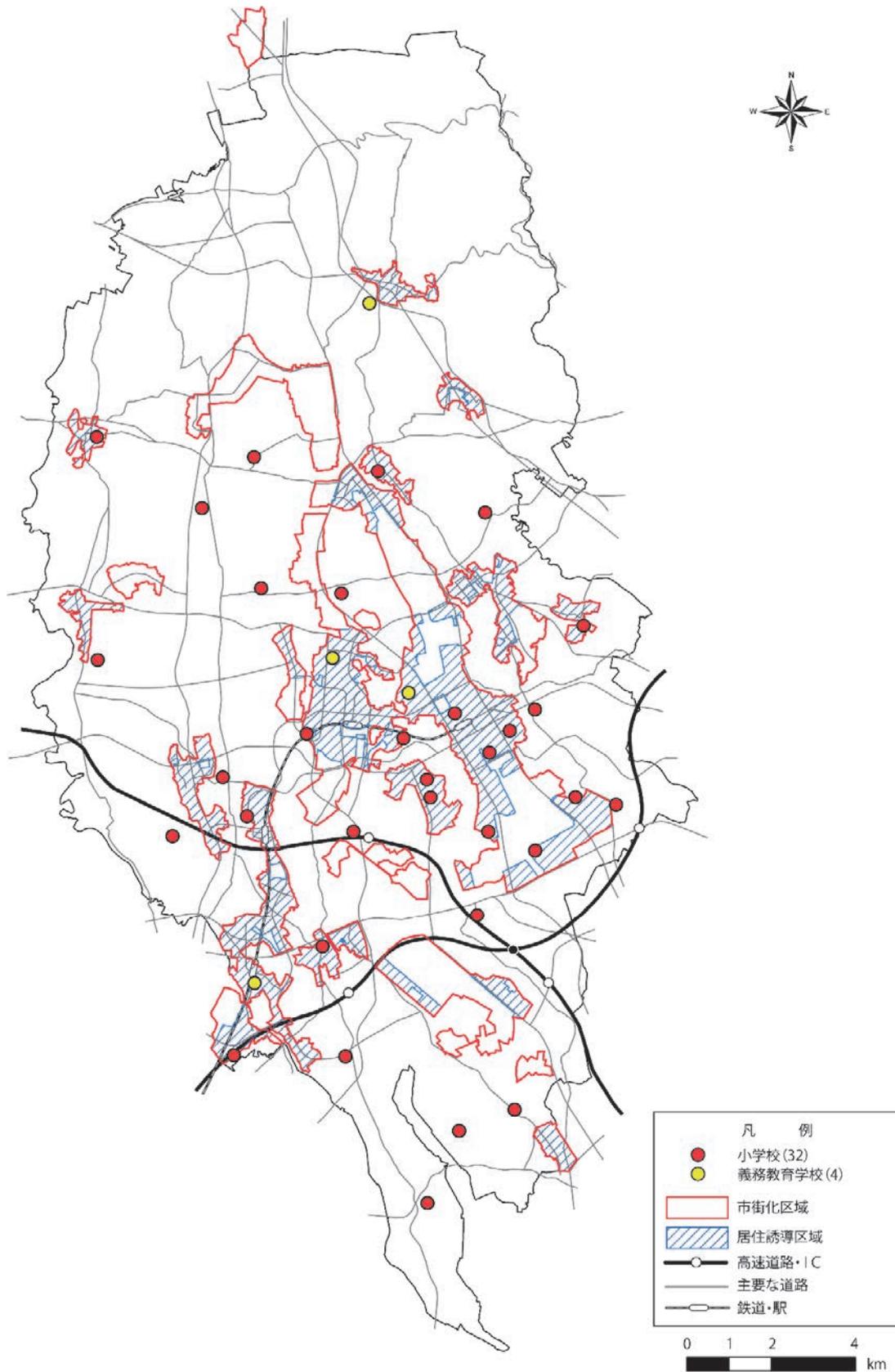


図 教育施設（小学校）

（令和6年（2024年）時点現況より作成）

※学区により通学範囲が決まっていることから圏域は表示していません。

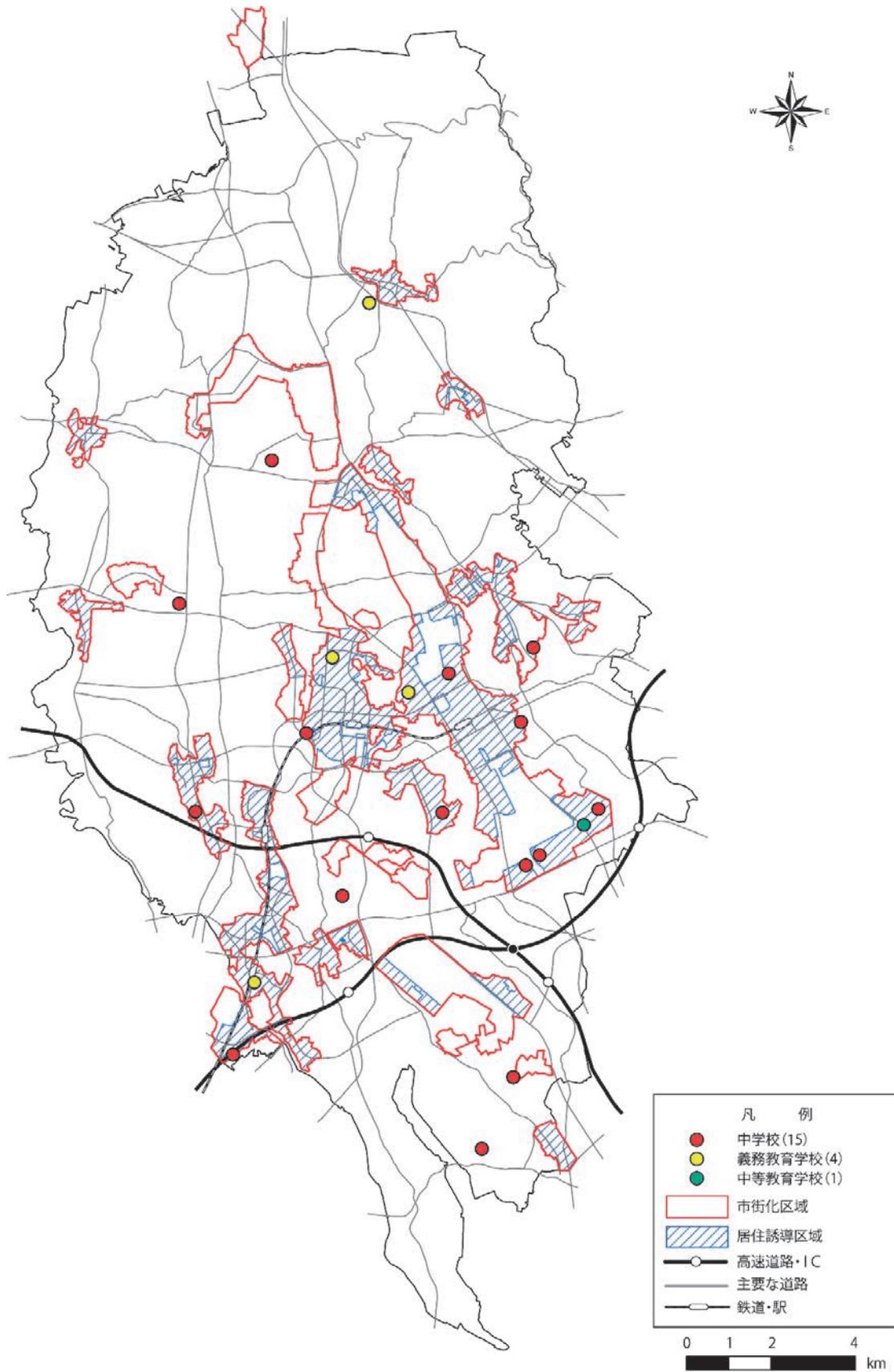


図 教育施設（中学校）

（令和6年（2024年）時点現況より作成）

※学区により通学範囲が決まっていることから圏域は表示していません。

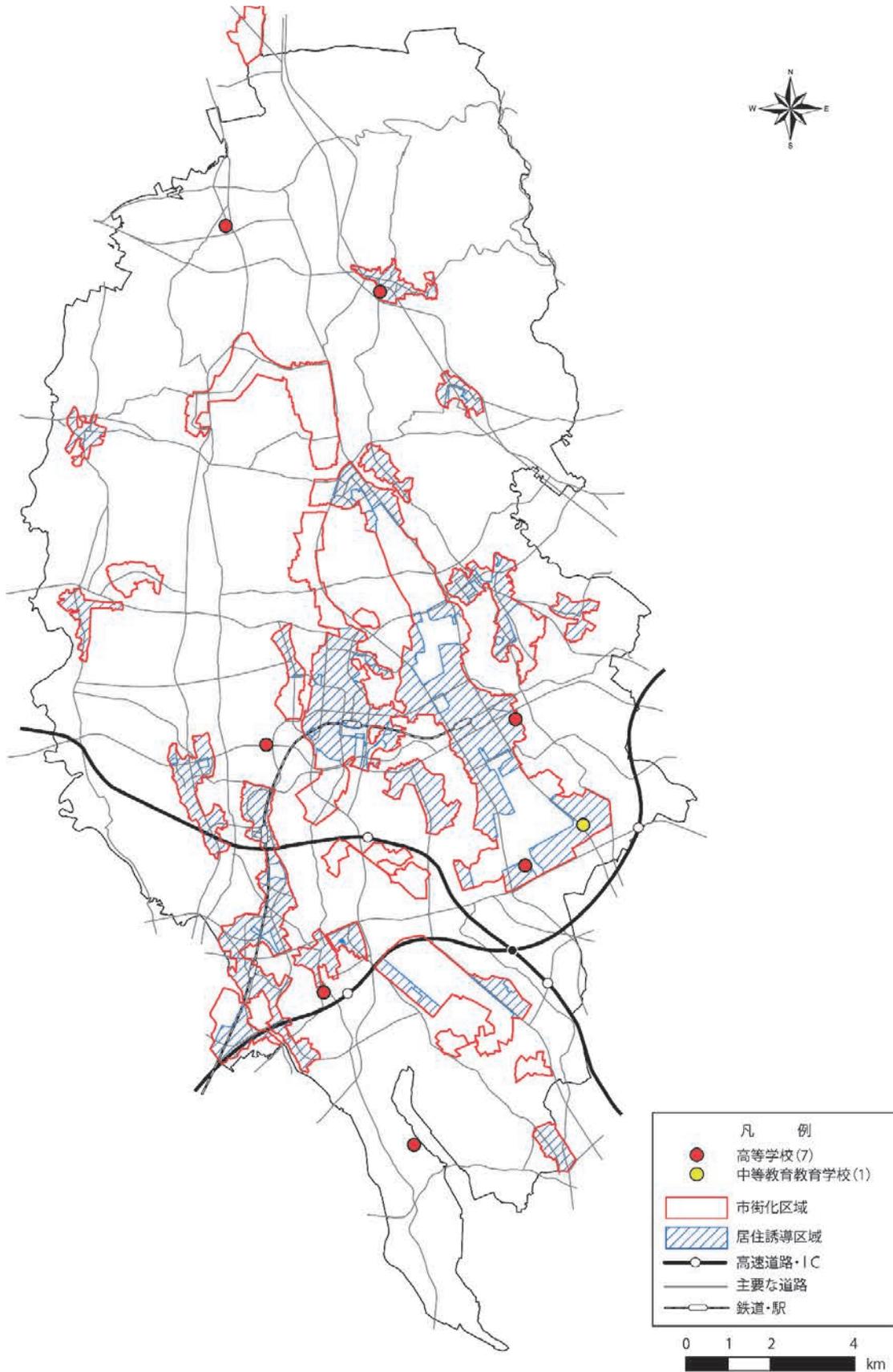


図 教育施設（高等学校）

（令和6年（2024年）時点現況より作成）

※徒歩圏域の住民を主な対象とする施設ではないことから圏域は表示していません。

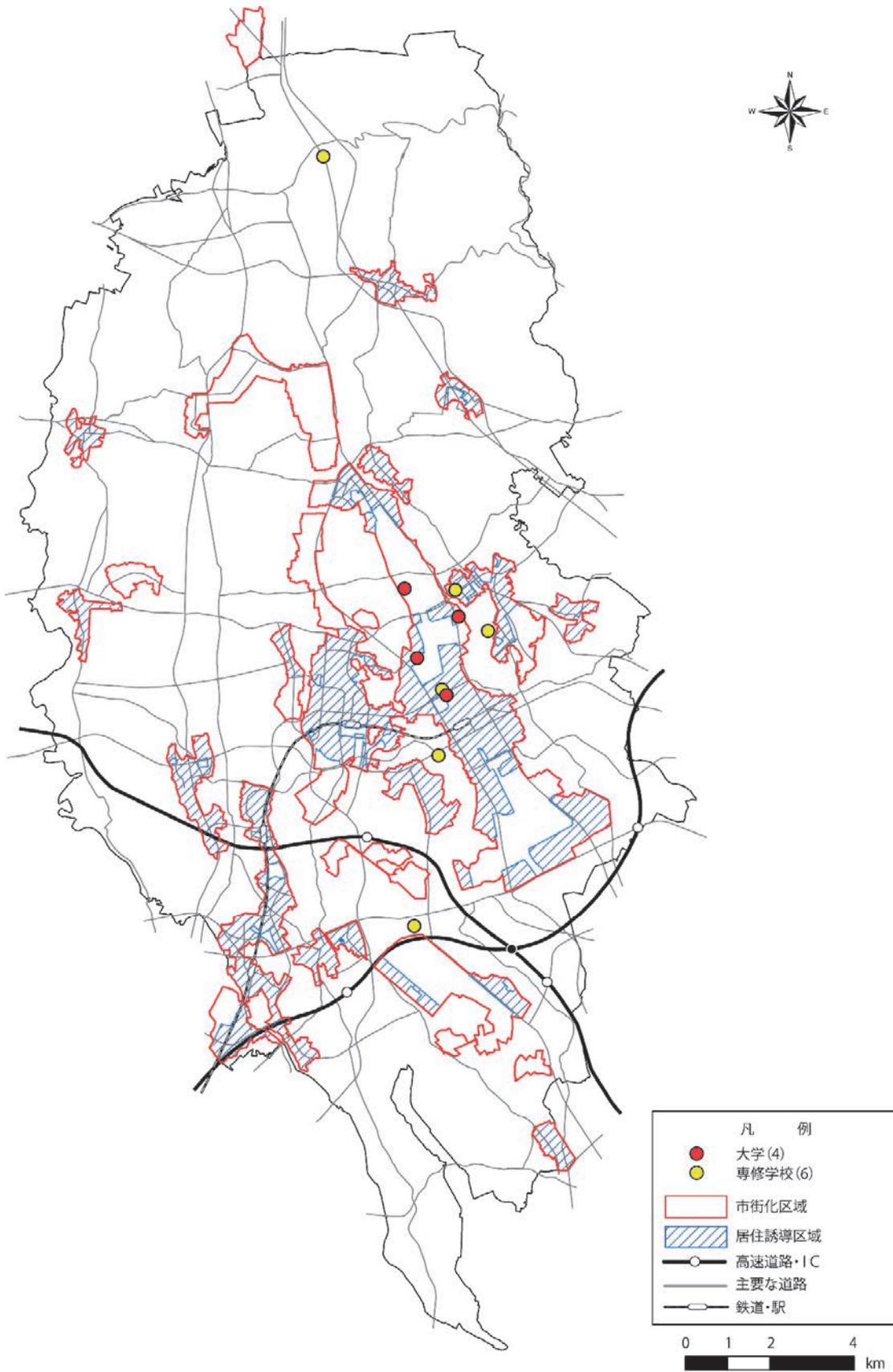


図 教育施設（大学等）

（令和6年（2024年）時点現況より作成）

※徒歩圏域の住民を主な対象とする施設ではないことから圏域は表示していません。

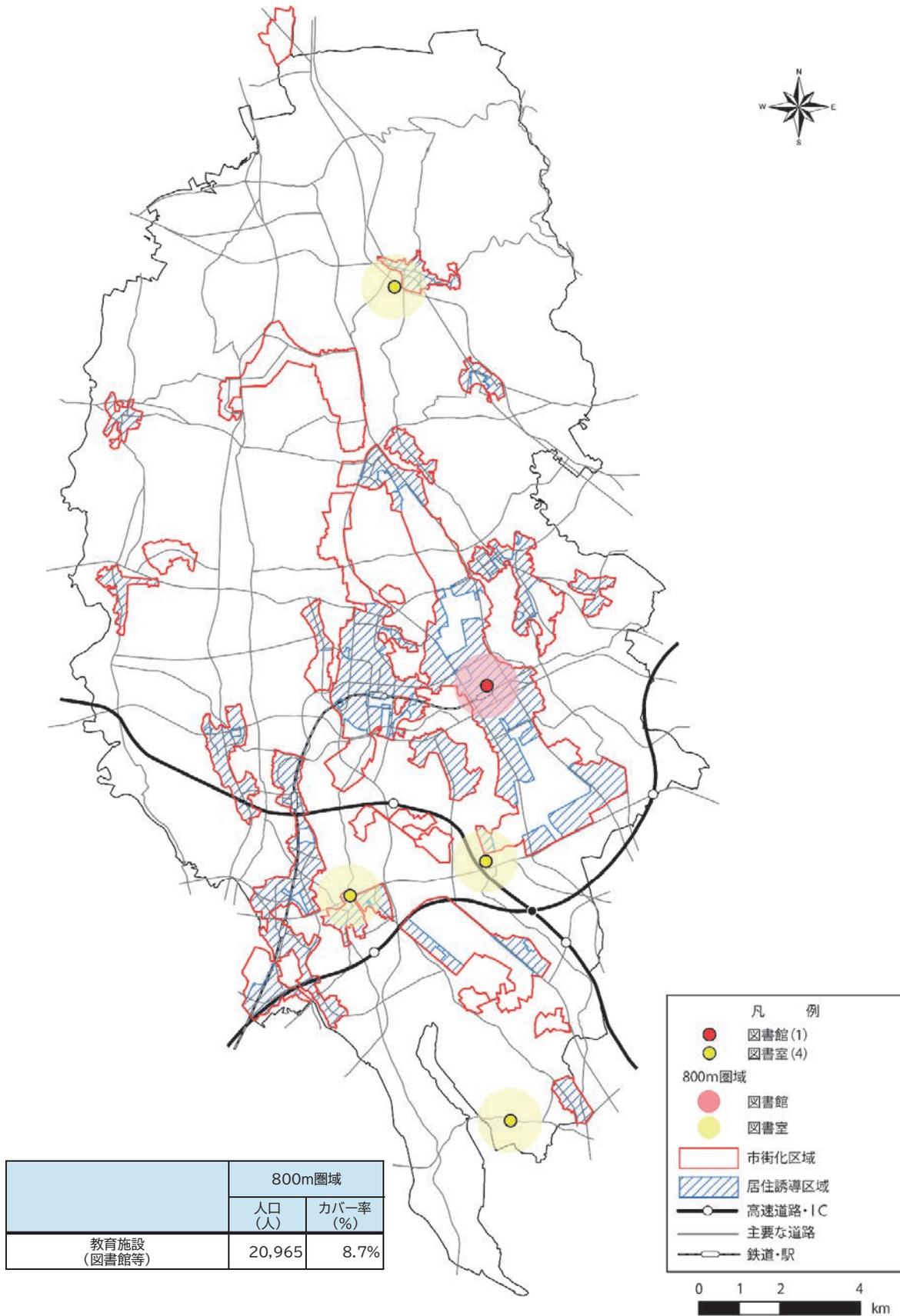


図 教育施設（図書館等）

（令和4年（2022年）時点現況より作成）

5) 文化・交流施設

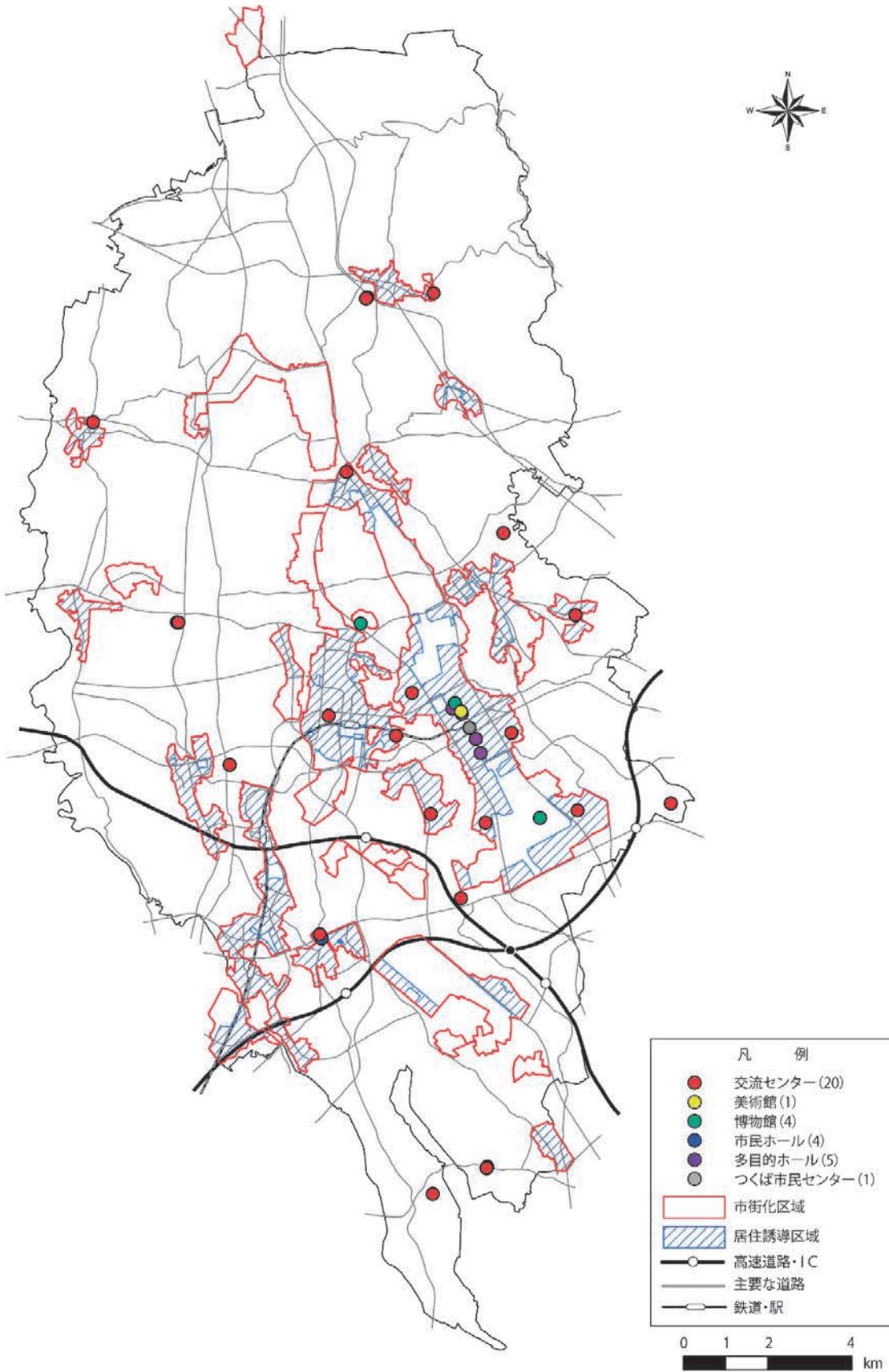


図 文化・交流施設

(令和6年(2024年)時点現況より作成)

※徒歩圏域の住民を主な対象とする施設ではないことから圏域は表示していません。

6) 商業施設

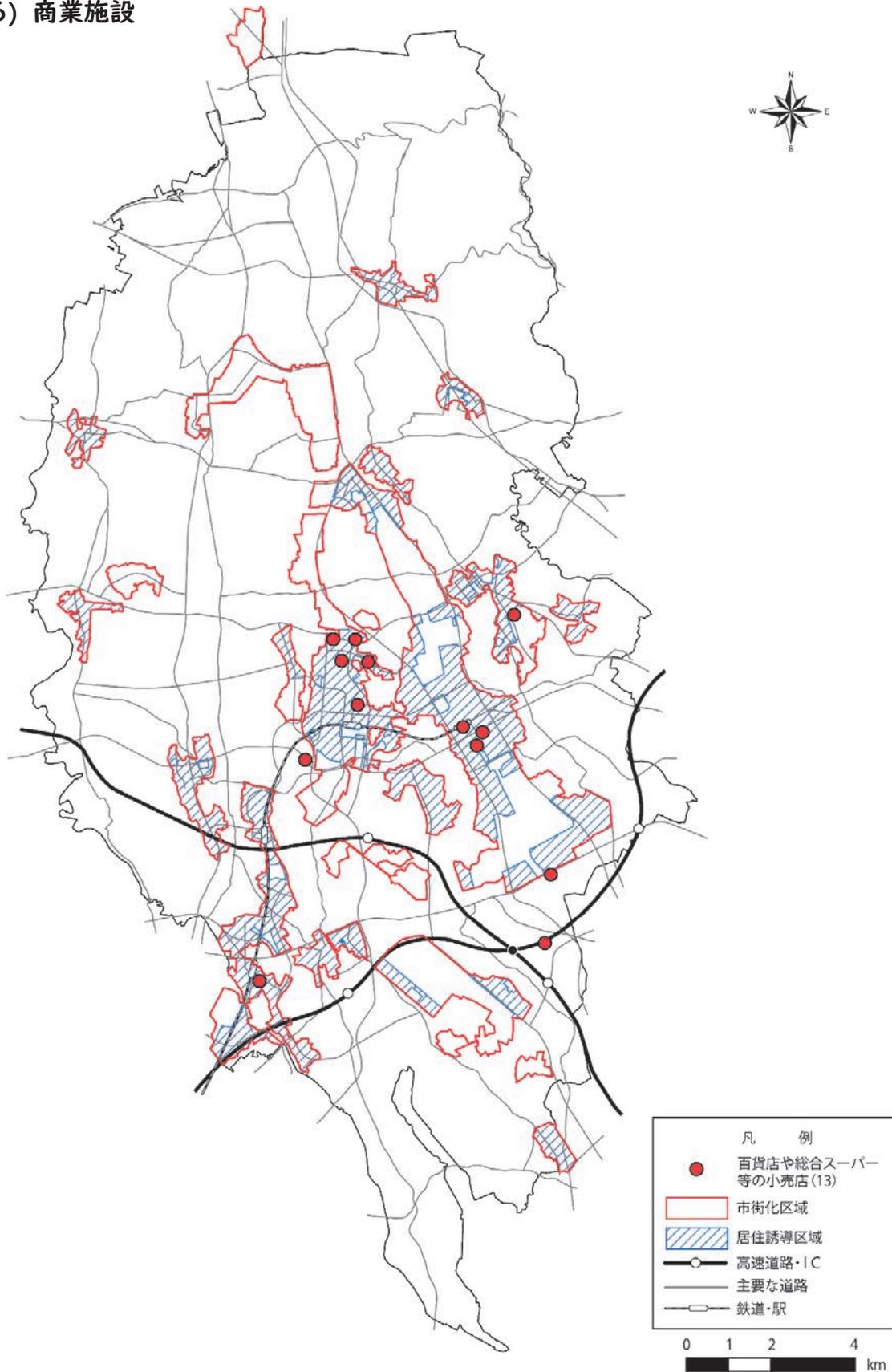


図 商業施設（百貨店や総合スーパー等の小売店）

（令和6年（2024年）時点現況より作成）

※徒歩圏域の住民を主な対象とする施設ではないことから圏域は表示していません。

※店舗面積5,000㎡以上の百貨店や総合スーパー等の小売店

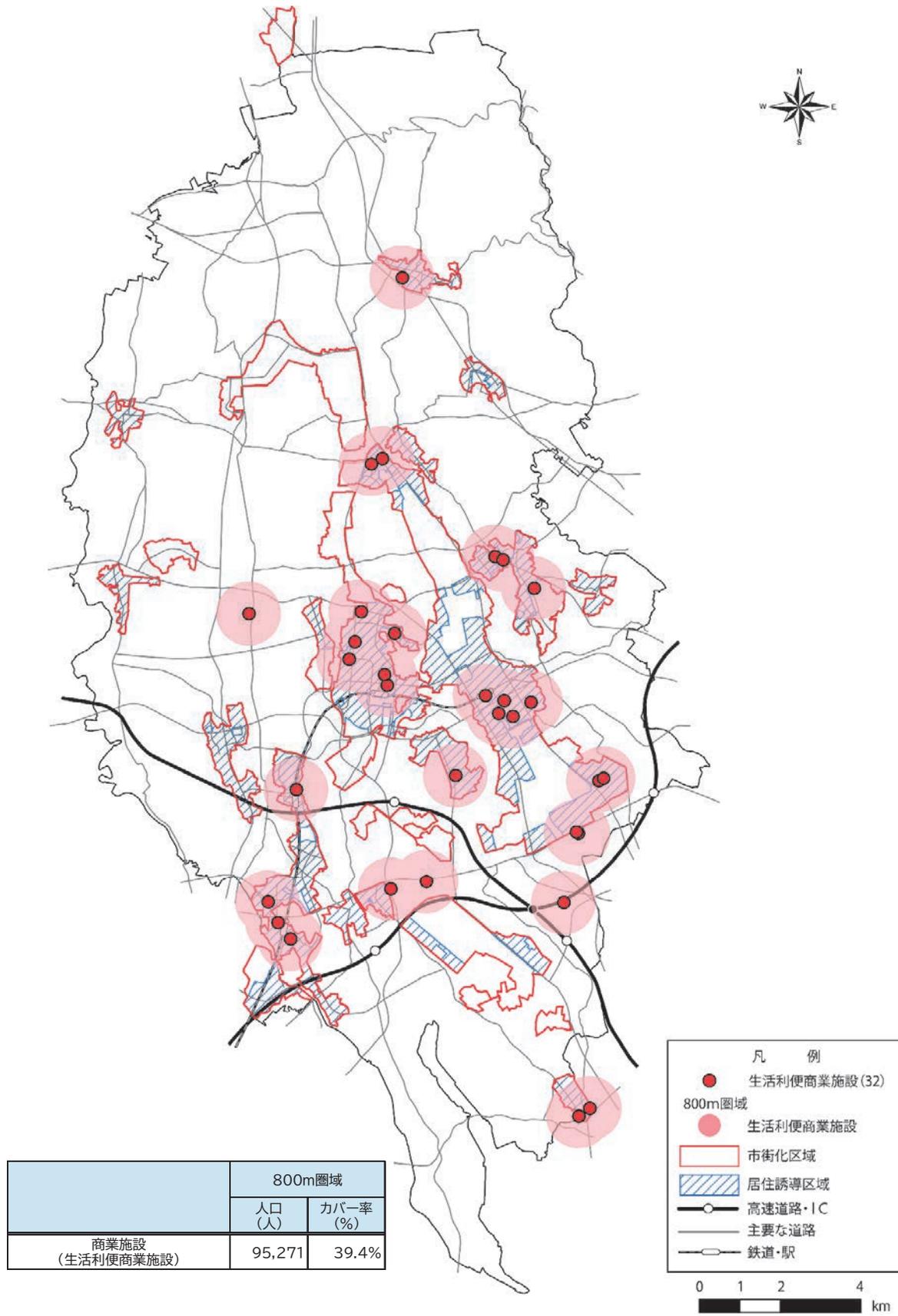


図 商業施設（生活利便商業施設）

（令和4年（2022年）時点現況より作成）

※生活利便商業施設：店舗面積1,000㎡以上のスーパーなど

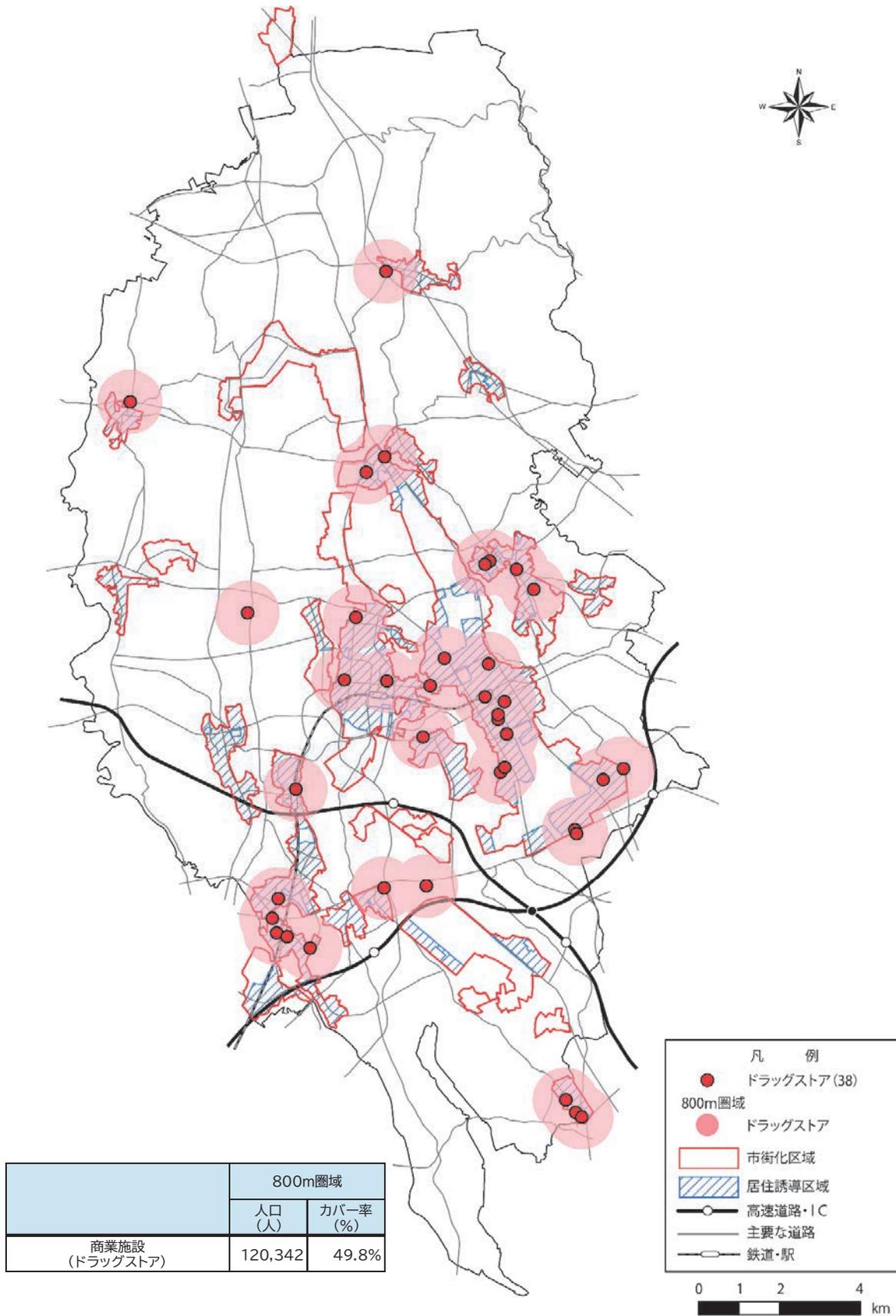


図 商業施設（ドラッグストア）
（令和4年（2022年）時点現況より作成）

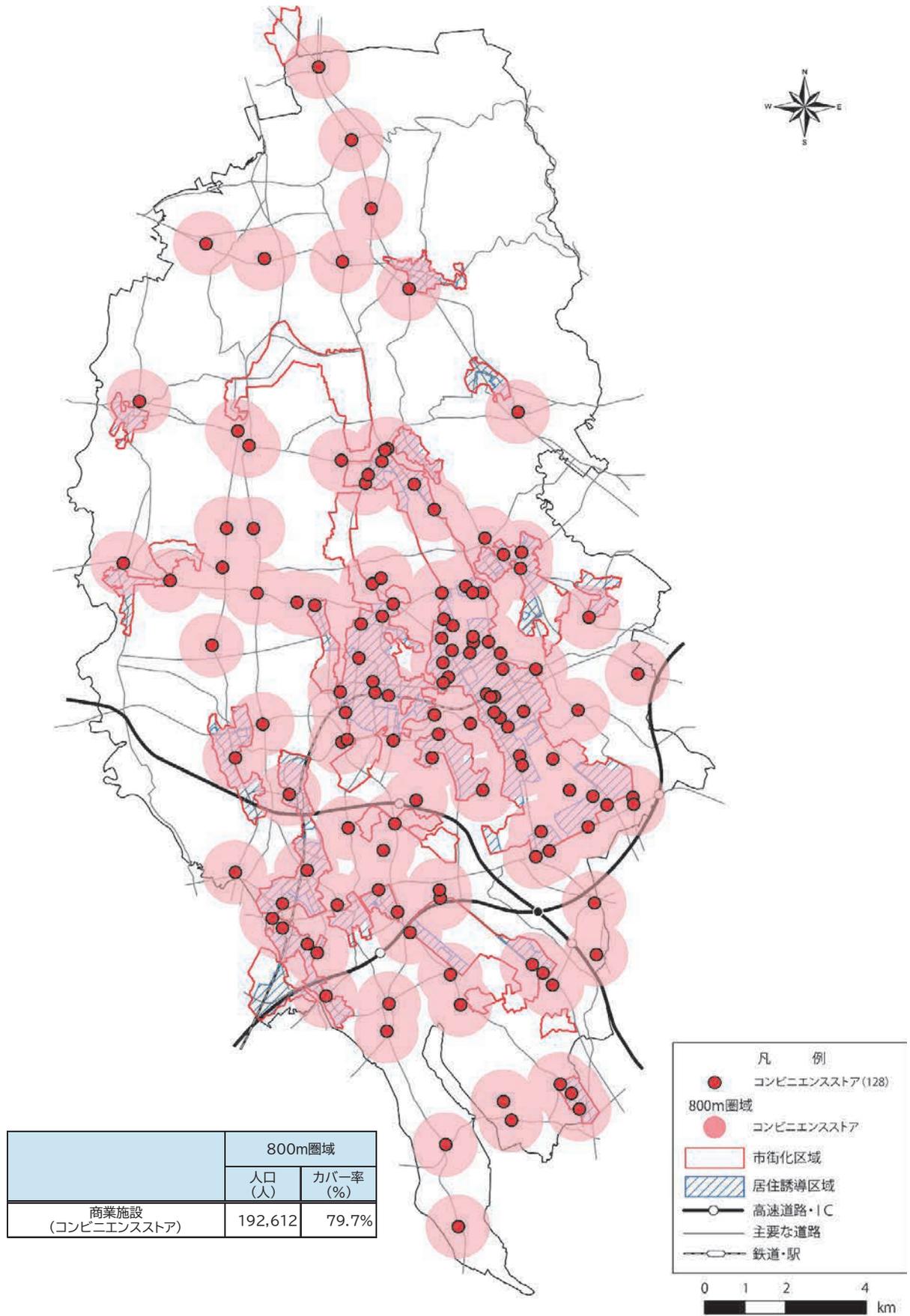


図 商業施設（コンビニエンスストア）

（令和4年（2022年）時点現況より作成）

7) 健康施設

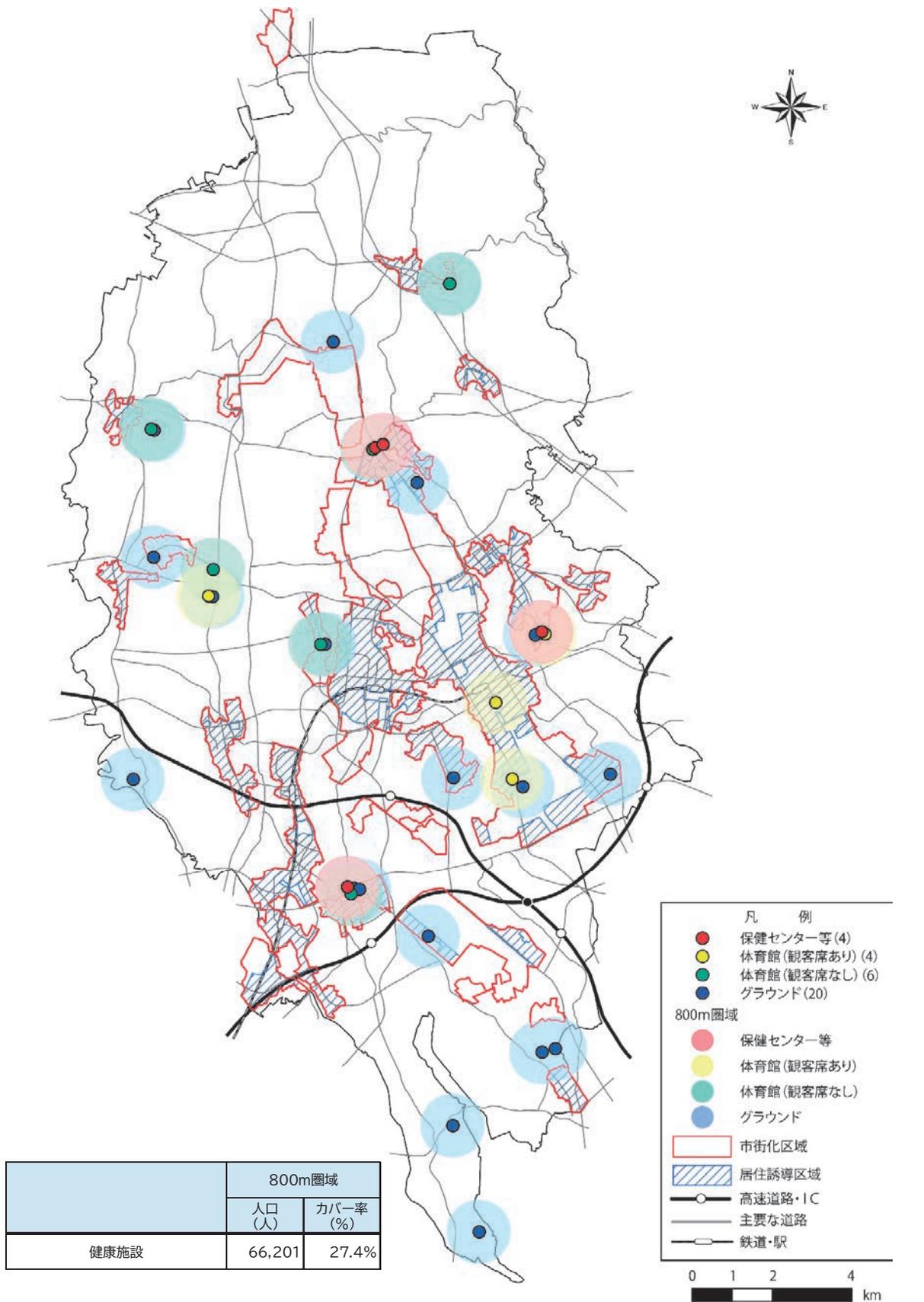


図 健康施設

(令和4年(2022年)時点現況より作成)

(6) 防災

1) 避難所等

本市では、災害発生時に市民の安全性を確保するため、災害が差し迫った状況や発災時において、緊急的に避難し身の安全を確保することができる場所として、公園等の指定緊急避難場所を指定しています。

また、震災や火災、水害等の被害で住居に住むことができなくなった際の避難生活の場所として、小・中学校や民間施設等の指定避難所を指定しています。

表 指定緊急避難場所

No	施設・場所名	所在地	備考
1	さくら運動公園	つくば市金田 1603	
2	荃崎運動公園	つくば市下岩崎 2160-10	
3	大池公園	つくば市北条 1477-1	
4	川口公園	つくば市上郷 3190	※洪水・内水氾濫時は利用不可
5	研究学園駅前公園	つくば市学園南 2-1	
6	筑波北部公園	つくば市北原 1	
7	(株)鹿島アントラーズFC つくばアカデミーセンター	つくば市みどりの中央 51-1	

(出典：つくば市地域防災計画)



※最新の指定緊急避難場所についてはこちらのQRコードから確認可能です。

表 指定避難所（福祉避難所を除く）

No.	施設名	所在地	災害種別		
			土砂災害	洪水・内水氾濫	耐震化
1	大曾根小学校	つくば市大曾根 2917	○	○	○
2	前野小学校	つくば市前野 1367	○	○	○
3	要小学校	つくば市要 449-1	○	○	○
4	吉沼小学校	つくば市吉沼 1010	○	○	○
5	大穂中学校	つくば市篠崎 475	○	○	○
6	沼崎小学校	つくば市沼崎 1650	○	○	○
7	今鹿島小学校	つくば市今鹿島 1762	○	○	○
8	上郷小学校	つくば市上郷 2499	○	○	○
9	豊里中学校	つくば市高野 1213	○	○	○
10	学園の森義務教育学校	つくば市学園の森 2-15-1	○	○	○
11	谷田部小学校	つくば市谷田部 2938	○	○	○
12	谷田部南小学校	つくば市境田 191-1	○	○	○
13	みどりの学園義務教育学校	つくば市みどりの中央 12-1	○	○	○
14	真瀬小学校	つくば市真瀬 2103	○	○	○

◆◆◆ 第2章 現況と課題 ◆◆◆

No.	施設名	所在地	災害種別		
			土砂災害	洪水・内水氾濫	耐震化
15	島名小学校	つくば市島名 537-1	○	○	○
16	葛城小学校	つくば市苅間 689	○	○	○
17	春日学園義務教育学校	つくば市春日 2-47	○	○	○
18	柳橋小学校	つくば市柳橋 360	○	○	○
19	小野川小学校	つくば市館野 731	○	○	○
20	手代木南小学校	つくば市松代 4-24	○	○	○
21	二の宮小学校	つくば市二の宮 4-11	○	○	○
22	松代小学校	つくば市松代 3-3-1	○	○	○
23	東小学校	つくば市東 2-24	○	○	○
24	谷田部中学校	つくば市谷田部 6100	○	○	○
25	高山中学校	つくば市下河原崎 503	○	○	○
26	手代木中学校	つくば市松代 5-10	○	○	○
27	谷田部東中学校	つくば市東 2-25-1	○	○	○
28	栄小学校	つくば市金田 54	○	×	○
29	九重小学校	つくば市上ノ室 2126	○	○	○
30	桜南小学校	つくば市大角豆 789-1	○	○	○
31	栗原小学校	つくば市栗原 2018	○	×	○
32	竹園東小学校	つくば市竹園 3-13	○	○	○
33	並木小学校	つくば市並木 2-12	○	○	○
34	吾妻小学校	つくば市吾妻 2-16	○	○	○
35	竹園西小学校	つくば市竹園 2-19-3	○	○	○
36	桜中学校	つくば市金田 1500	○	○	○
37	竹園東中学校	つくば市竹園 3-11	○	○	○
38	並木中学校	つくば市並木 3-8	○	○	○
39	吾妻中学校	つくば市天久保 1-9-1	○	○	○
40	(旧) 田水山小学校	つくば市水守 620	○	○	○
41	(旧) 田井小学校	つくば市神郡 1200	○	○	○
42	(旧) 北条小学校	つくば市北条 1077	○	○	×
43	(旧) 小田小学校	つくば市小田 3107	○	○	×
44	(旧) 山口小学校	つくば市山口 913	○	○	○
45	総合教育研究所	つくば市大形 1333-1	○	○	○
46	(旧) 作岡小学校	つくば市作谷 1833	○	○	×
47	(旧) 菅間小学校	つくば市中菅間 877	○	×	○
48	(旧) 筑波西中学校	つくば市作谷 578-2	○	○	○
49	(旧) 筑波東中学校	つくば市北条 4160	○	○	○
50	秀峰筑波義務教育学校	つくば市北条 5073	○	×	○

No.	施設名	所在地	災害種別		
			土砂災害	洪水・内水氾濫	耐震化
51	荃崎第一小学校	つくば市高崎 2290	○	○	○
52	荃崎第二小学校	つくば市上岩崎 1076	○	○	○
53	荃崎第三小学校	つくば市小荃 798-1	×	○	○
54	荃崎中学校	つくば市小荃 450	○	○	○
55	高崎中学校	つくば市高崎 1730	○	○	○
56	大穂交流センター	つくば市筑穂 1-10-4	○	○	○
57	豊里交流センター	つくば市高野 1197-20	○	○	○
58	谷田部交流センター	つくば市谷田部 4774-18	○	○	○
59	松代交流センター	つくば市松代 4-16-3	○	○	○
60	二の宮交流センター	つくば市二の宮 4-6-2	○	○	○
61	春日交流センター	つくば市春日 2-36-1	○	○	○
62	島名交流センター	つくば市島名 784-30	○	○	○
63	桜交流センター	つくば市松塚 1036-2	○	×	○
64	小野川交流センター	つくば市館野 477-1	○	○	○
65	竹園交流センター	つくば市竹園 3-19-2	○	○	○
66	並木交流センター	つくば市並木 4-2-1	○	○	○
67	広岡交流センター	つくば市下広岡 410-167	○	○	○
68	吾妻交流センター	つくば市吾妻 1-10-1	○	○	○
69	荃崎交流センター	つくば市小荃 318	○	○	○
70	筑波交流センター	つくば市北条 5060	○	×	○
71	市民研修センター	つくば市北条 1477-1	○	○	○
72	市民ホールつくばね	つくば市北条 5060	○	×	○
73	働く婦人の家	つくば市沼田 40-2	○	○	○
74	教育相談センター	つくば市沼田 40-2	○	○	○
75	桜老人福祉センター	つくば市栗原 2470	×	○	○
76	千勝神社	つくば市泊崎 173	○	○	○
77	つくばカピオ	つくば市竹園 1-10-1	○	○	○
78	つくばイノベーションプラザ	つくば市吾妻 1-10-1	○	○	○
79	(株)常陽銀行 常陽つくばビル	つくば市吾妻 1-14-2	○	○	○
80	(株)筑波銀行 つくば本部ビル	つくば市竹園 1-7	○	○	○
81	(株)鹿島アントラーズ FC つくばアカデミーセンター	つくば市みどりの中央 51-1	○	○	○
82	つくば市谷田部農業協同組合	つくば市谷田部 2074-1	○	○	○
83	つくば市役所コミュニティ棟	つくば市研究学園 1-1-1	○	○	○
84	吉沼交流センター	つくば市吉沼 790	○	○	○
85	栗原交流センター	つくば市栗原 5386-2	○	×	○

(出典：つくば市地域防災計画)



※最新の指定避難所についてはこちらのQRコードから確認可能です。
 ※福祉避難所については地域防災計画に詳細の記載がないことから一律で掲載していません。

2) 緊急輸送道路

市内では、茨城県により災害時の救援支援活動や物資輸送活動等の緊急輸送を円滑に行う路線として、国道や主要地方道等の一部が緊急輸送道路として指定されています。

表 第一次緊急輸送道路

種別	路線番号	路線図	起終点
自動車専用道路	468	首都圏中央連絡自動車道	起点：猿島郡五霞町県境(埼玉県) (つくば市(つくば中央IC)) 終点：稲敷市県境(千葉県)
一般国道	6	国道6号	起点：取手市県境(千葉県) 終点：北茨城市県境(福島県)
一般国道	125	国道125号	起点：稲敷市西代 国道51号(北田交差点) 終点：土浦市中 国道6号(中村陸橋下交差点)
一般国道	354	国道354号	起点：古河市県境(埼玉県) 終点：土浦市中 国道6号(中村陸橋下交差点)
一般国道	408	国道408号	起点：稲敷郡河内町県境(千葉県) 終点：つくば市田中 国道125号(田中交差点)
主要地方道	19	取手つくば線	起点：つくば市谷田部 常磐道(谷田部IC) 終点：つくば市新井 圏央道(つくば中央IC)
主要地方道	24	土浦境線	起点：つくば市天久保 主要地方道土浦つくば線(柴崎交差点) 終点：つくば市西平塚 国道408号(西平塚交差点)
主要地方道	55	土浦つくば線	起点：つくば市天久保 主要地方道土浦境線(柴崎交差点) 終点：つくば市天王台 一般県道藤沢豊里線(台坪入口交差点)
一般県道	200	藤沢豊里線 (藤沢荒川沖線供用開始まで)	起点：つくば市下大島 国道125号交差 終点：つくば市天王台 主要地方道土浦つくば線(台坪交差点)

(出典：つくば市地域防災計画)

表 第二次緊急輸送道路

種別	路線番号	路線図	起終点
一般国道	6	国道6号	起点：つくば市西大井 国道408号（大井北交差点） 終点：土浦市中村西根 主要地方道土浦つくば線（中村西根交差点）
主要地方道	14	筑西つくば線	起点：筑西市下中山 主要地方道石岡筑西線交差 終点：つくば市国松 一般県道沼田下妻線交差
主要地方道	19	取手つくば線	起点：つくばみらい市板橋 主要地方道野田牛久線（東板橋交差点） 終点：つくば市谷田部 常磐道（谷田部IC）
主要地方道	19	取手つくば線	起点：つくば市新井 圏央道（つくば中央IC） 終点：つくば市春日 国道408号（春日1丁目西交差点）
主要地方道	24	土浦境線	起点：土浦市佐野子 国道6号（学園大橋南交差点） 終点：つくば市竹園 主要地方道土浦つくば線交差（学園東交差点）
主要地方道	24	土浦境線	起点：つくば市西平塚 国道408号（西平塚交差点） 終点：常総市孫兵衛新田 主要地方道結城坂東線（孫兵衛新田交差点）
主要地方道	41	つくば益子線	起点：つくば市上大島 主要地方道筑西つくば線交差 終点：桜川市鎌田 国道50号（鎌田交差点）
主要地方道	46	野田牛久線	起点：つくばみらい市豊体 一般県道常総取手線交差 終点：牛久市田宮町 国道6号（田宮町交差点）
一般県道	214	沼田下妻線	起点：つくば市国松 主要地方道筑西つくば線交差 終点：つくば市中菅間 筑西つくば線交差
一般県道	237	花室牛久線	起点：つくば市竹園 主要地方道土浦境線交差（学園東交差点） 終点：つくば市吾妻 国道408号（学園西交差点）
一般県道	244	妻木赤塚線	起点：つくば市小野崎 国道408号（学園西交差） 終点：つくば市赤塚 国道354号（稲荷前交差点）

(出典：つくば市地域防災計画)

表 第三次緊急輸送道路

種別	路線番号	路線図	起終点
主要地方道	14	筑西つくば線	起点：筑西市横島 国道50号（横島交差点） 終点：筑西市下中山 主要地方道筑西つくば線（下中山交差点）
主要地方道	19	取手つくば線	起点：つくば市研究学園 取手つくば線分岐 終点：筑波学園ガス（株）
主要地方道	55	土浦つくば線	起点：土浦市中村西根 国道6号（中村西根交差点） 終点：つくば市並木 つくば市道（並木1丁目交差点）
市町村道	-	つくば市道1015号線、2017号線	起点：つくば市春日 国道408号（春日3丁目交差点） 終点：筑波メディカルセンター
市町村道	-	つくば市道44230号線、1-50号線、43189号線	起点：つくば市並木 土浦つくば線（並木1丁目交差点） 終点：筑波病院

(出典：つくば市地域防災計画)



図 防災拠点及び緊急輸送道路

(茨城県 HP 掲載 緊急輸送道路ネットワーク計画 (令和 4 年 (2022 年) 3 月) より作成)



※緊急輸送道路ネットワーク計画についてはこちらの QR コードから確認可能です。

3) 浸水想定区域・土砂災害（特別）警戒区域等

市内の一部では、土砂災害や洪水等の災害発生の恐れがあります。

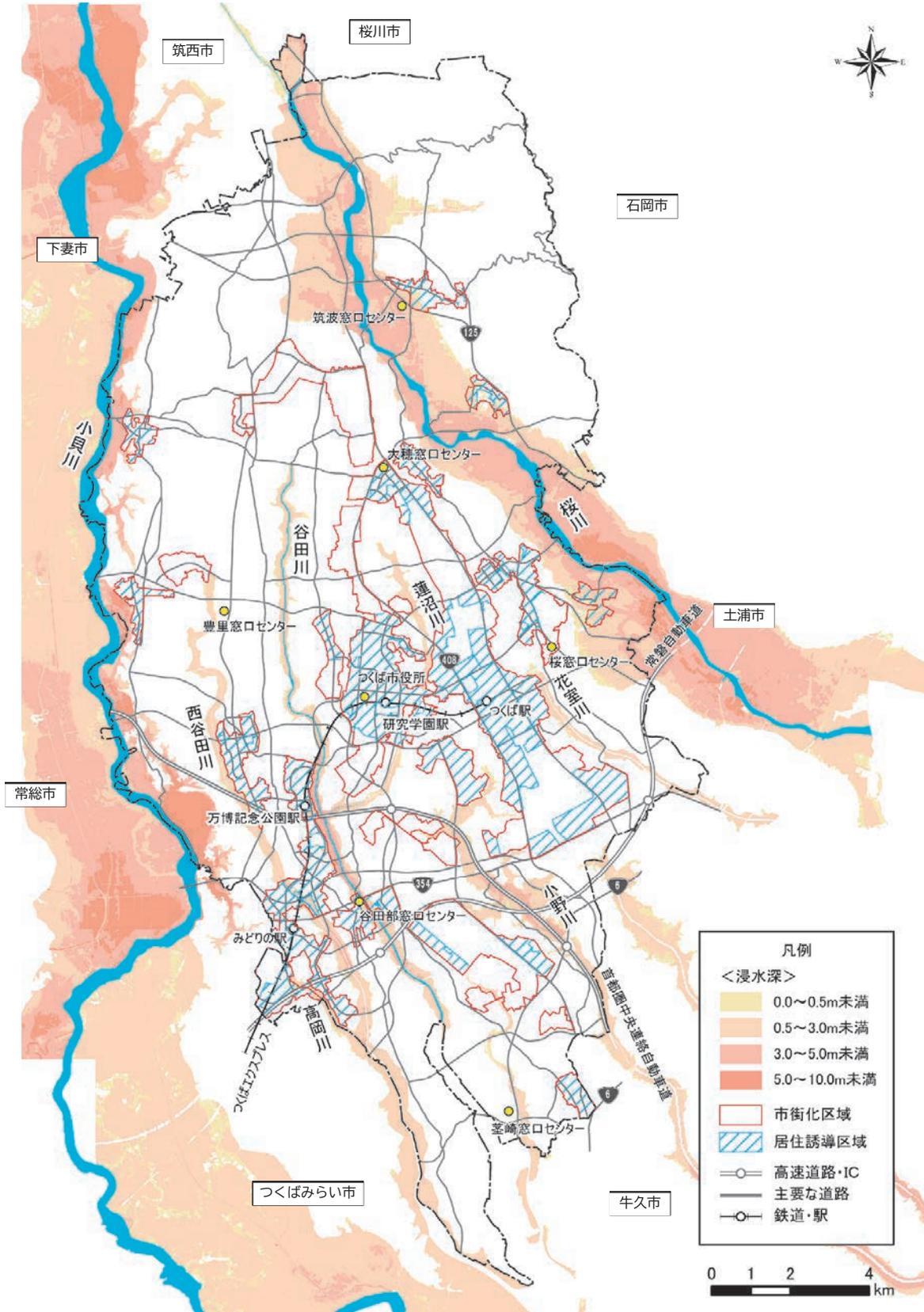


図 浸水想定区域（想定最大規模）

（国及び茨城県公表資料（令和6年4月1日時点）より作成）

※河川による浸水想定が重複する箇所については、最大となる浸水深により示しています。

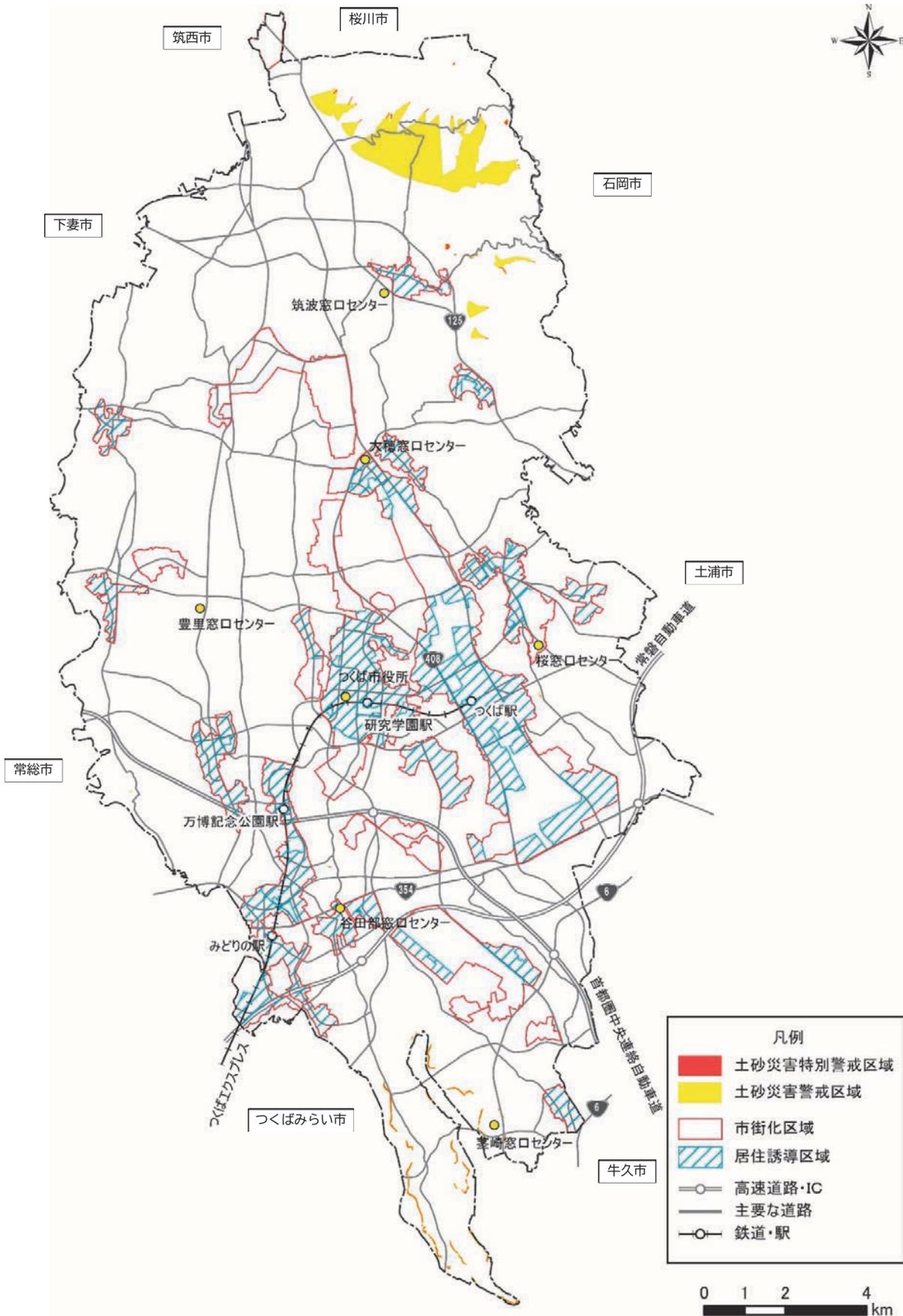


図 土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域の指定状況
 (茨城県公表資料(令和6年4月1日時点)より作成)

(7) 景観

1) つくば市景観計画

本市は、平成17年（2005年）に景観法に基づく景観行政団体となり、様々な施策を活用した景観行政を進めていくため、平成19年（2007年）に「つくば市景観計画」を策定し、平成24年（2012年）に一部変更を行っています。

この計画では、市全域を景観計画区域に設定し、良好な景観の形成に関する方針、景観形成重点地区、良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（建築物等に対する景観形成基準）などを定め、つくば市屋外広告物条例とあわせて良好な景観形成を誘導しています。

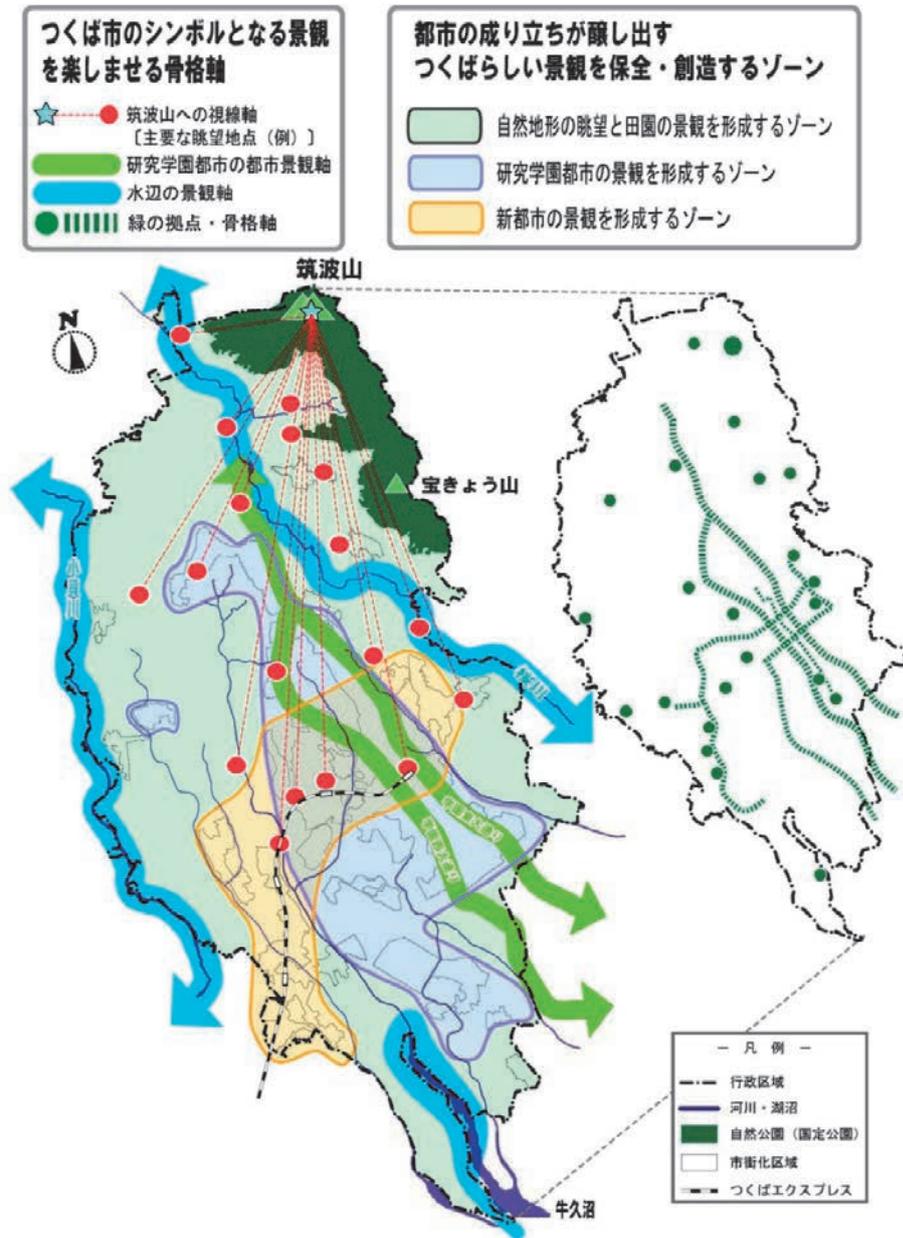


図 つくば市の景観構造

（出典：つくば市景観計画）

■つくば市の景観構造

「つくば市景観計画」では、景観構造を、道路、河川、眺望などの線的な景観要素の「骨格軸」と、地形や土地利用の状況、市街地の形成過程などからひとつのまとまりとなる景観要素の「ゾーン」に分類し、それぞれに良好な景観の形成に関する方針を定めています。

(1)骨格軸	<ul style="list-style-type: none"> ① 筑波山への視線軸 ② 研究学園都市の都市景観軸 ③ 水辺の景観軸 ④ 緑の拠点・骨格軸
(2)ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ① 自然地形の眺望と田園の景観を形成するゾーン ② 研究学園都市の景観を形成するゾーン ③ 新都市の景観を形成するゾーン

■景観形成重点地区

「つくば市景観計画」では、特に良好な景観の形成を図る必要がある区域として「景観形成重点地区」を指定し、地区ごとの特性をいかした良好な景観形成を推進しています。

(1)水郷筑波国定公園地区	水郷筑波国定公園地区	
(2)研究学園地区	<ul style="list-style-type: none"> ① 研究学園中心地区 ② 研究学園研究教育施設地区 ③ 研究学園住宅市街地地区 	
(3)地区計画指定地区	<ul style="list-style-type: none"> ① 桜柴崎地区 ② 台町地区 ③ 薬師地区 ④ 宿西地区 ⑤ つくば豊里の杜地区 ⑥ 葛城地区 	<ul style="list-style-type: none"> ⑦ 島名・福田坪地区 ⑧ 萱丸地区 ⑨ 花室西部地区 ⑩ 中根・金田台地区 ⑪ 上河原崎・中西地区 ⑫ 北条中台地区

■良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

本市では、良好な景観の形成を推進するため、景観法及びつくば市景観条例により、一定規模以上の建築物の建築等の行為について届出を義務付けています。また、「つくば市景観計画」により、建築物の建築、工作物の建設や開発行為を行う際に守るべき基準として景観形成基準を定め、建築物の位置、形態意匠、色彩、材料、敷地の緑化及び外構デザイン、駐車場、屋外照明等について周辺の良好な景観との調和を誘導しています。

2) つくば市屋外広告物条例

本市では、良好な景観の形成、風致の維持、公衆に対する危害防止を図るため、「つくば市屋外広告物条例（平成24年（2012年）10月1日施行）」を制定し、屋外広告物の表示等について必要な規制・誘導を行っています。この条例では、市域を「禁止地域」と5つの「許可地域」に区分し、広告物の表示や掲出物件の設置に関する基準（高さ、形状、意匠、色彩、表示面積等）を規定しています。

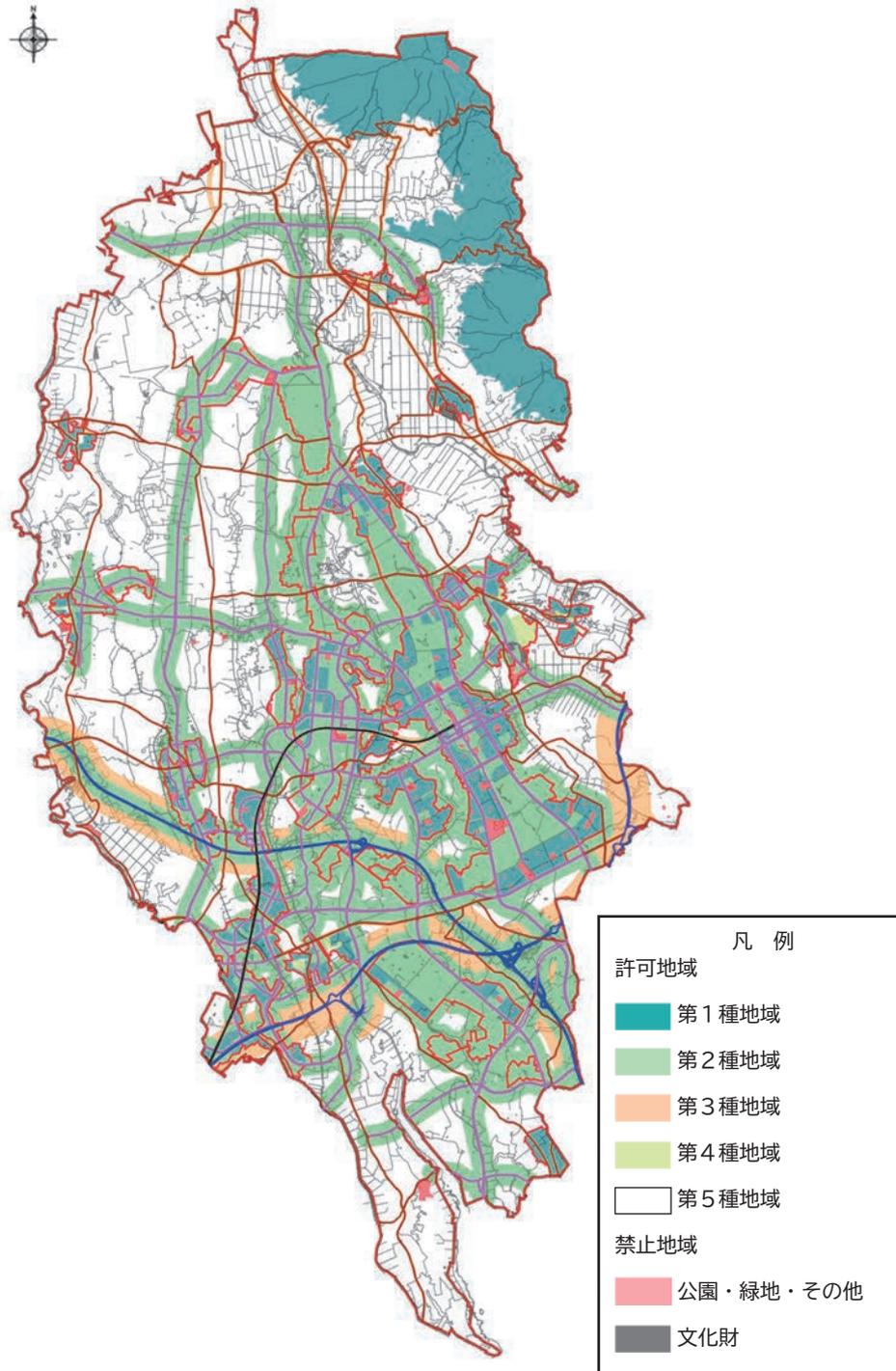


図 つくば市屋外広告物規制図（概略図）

（つくば市屋外広告物条例より作成）

(8) 都市経営

1) 財政状況

平成24年（2012年）と令和4年（2022年）の歳入状況（財源別）を比較すると、地方税、使用料等の自主財源は約210億円増加していますが、自主財源比率は11%減少しています。

本市の人口は今後も増加すると想定しているため、当面は、歳入の増加が見込まれますが、将来的には、生産年齢人口の減少による税収の減少や、高齢化の進行による社会保障関係費及び老朽化した都市インフラの更新や維持管理に伴う土木費、投資的経費など歳出面での増加が懸念されます。

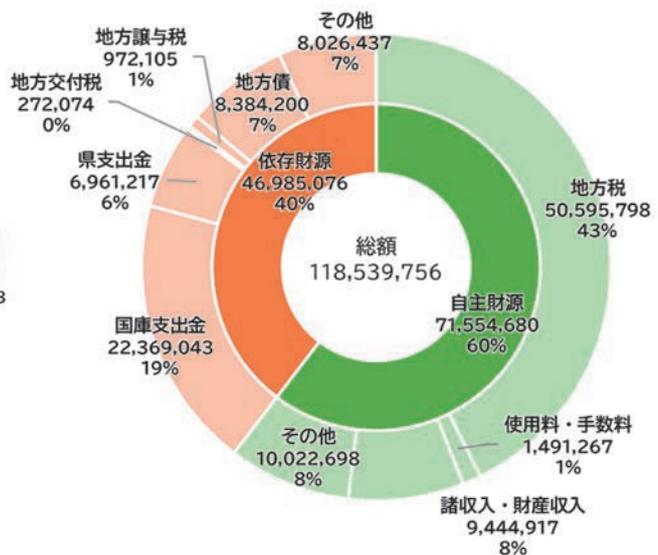
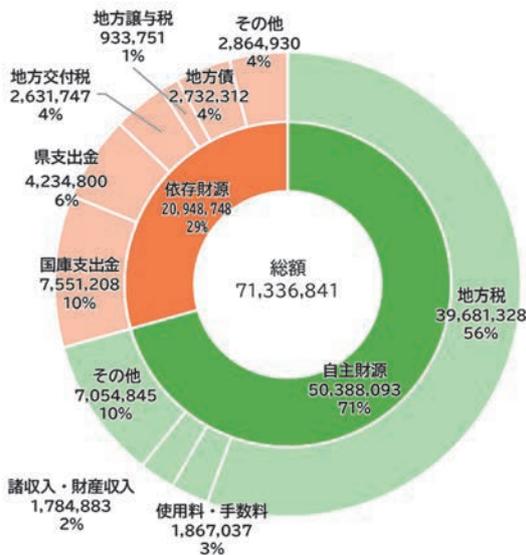


図 <平成24年>歳入の内訳 (単位:千円) 図 <令和4年>歳入の内訳 (単位:千円)

(総務省市町村別決算状況調より作成)

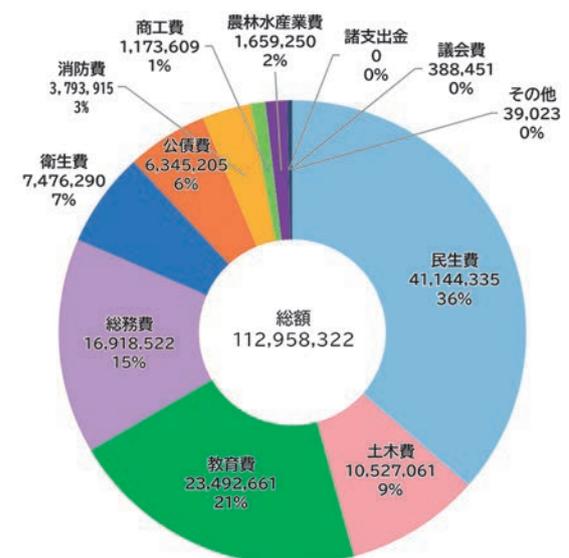
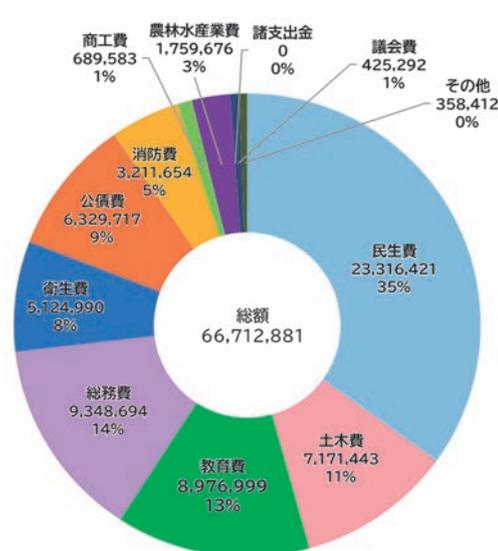


図 <平成24年>歳出の内訳 (単位:千円) 図 <令和4年>歳出の内訳 (単位:千円)

(総務省市町村別決算状況調より作成)

2) 公共建築物の維持更新費

本市では、公共建築物が昭和49年度(1974年度)から昭和59年度(1984年度)までの11年間をピークに整備され、さらに平成17年(2005年)のつくばエクスプレスの開業等に伴い、近年においても施設整備を行ってきました。

そのため、公共建築物の標準的な耐用年数とされる60年(日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」)で更新した場合、2030年代後半から2040年代中頃がピークと想定されます。

また、国土交通省監修「平成31年度版建築物のライフサイクルコスト」の基本的な考え方により簡易シミュレーションすると、公共建築物とインフラ施設を合わせた平成29年(2017年)からの今後40年間の更新等に係る費用総額は、9,920億円という結果になっています。

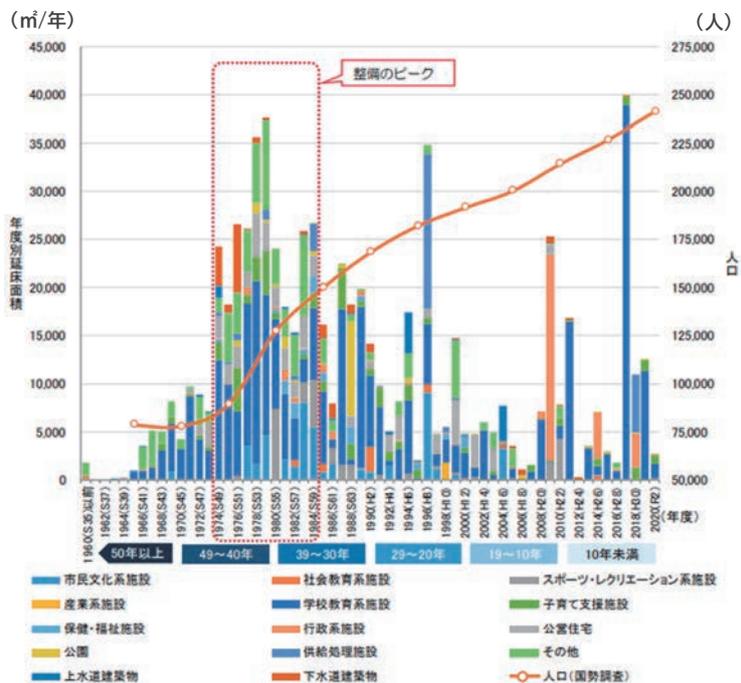


図 公共建築物の建築年度別整備状況

(つくば市公共施設等総合管理計画より作成)

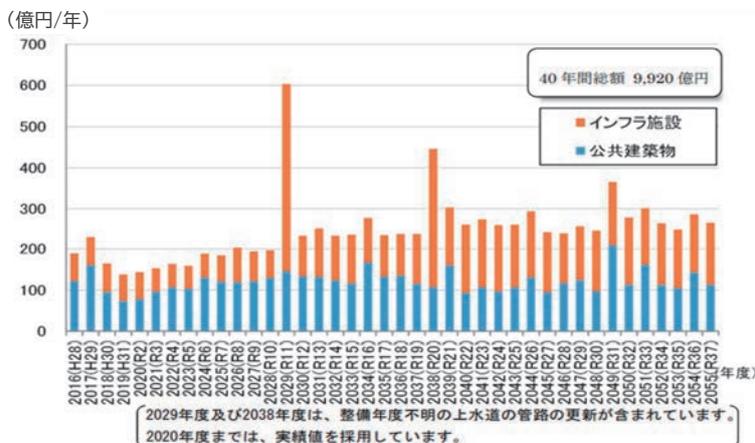


図 将来費用の簡易シミュレーション結果(公共施設全体)

(つくば市公共施設等総合管理計画(令和5年(2023年)8月改訂)より作成)

3) 地価の動向

市内の住宅地の地価は、平成17年（2005年）以降は微減傾向にありましたが、平成25年（2013年）以降に上昇したのち、平成27年（2015年）以降は横ばい傾向になっています。

商業地の地価は、平成22年（2010年）以降上昇傾向にあります。

工業地の地価は、平成23年（2011年）以降はおおむね横ばい傾向となっています。

市街化調整区域内宅地の地価は、平成17年（2005年）以降多少の上昇・下落はあるものの、おおむね横ばい傾向となっています。

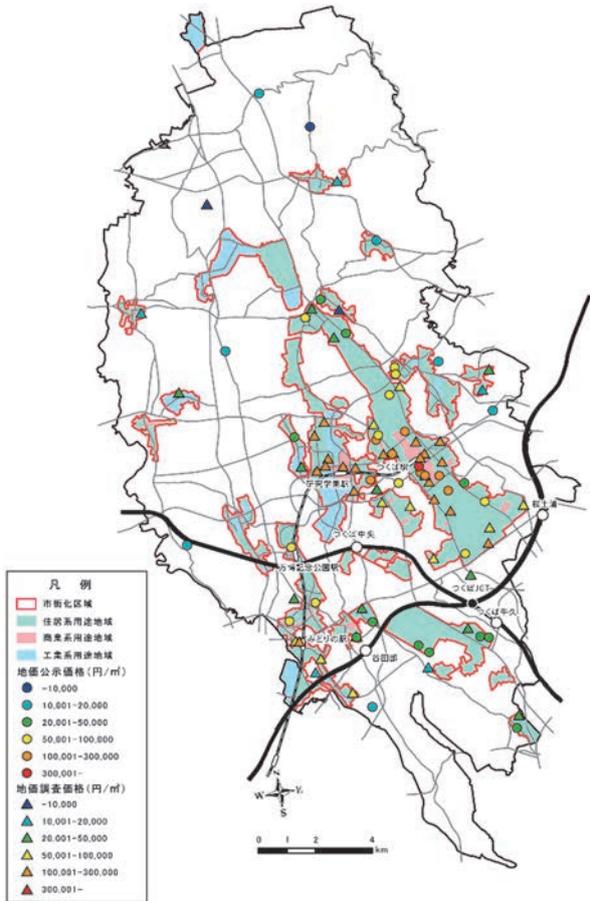


図 地価の分布状況図

（令和6年地価公示、令和5年地価調査より作成）

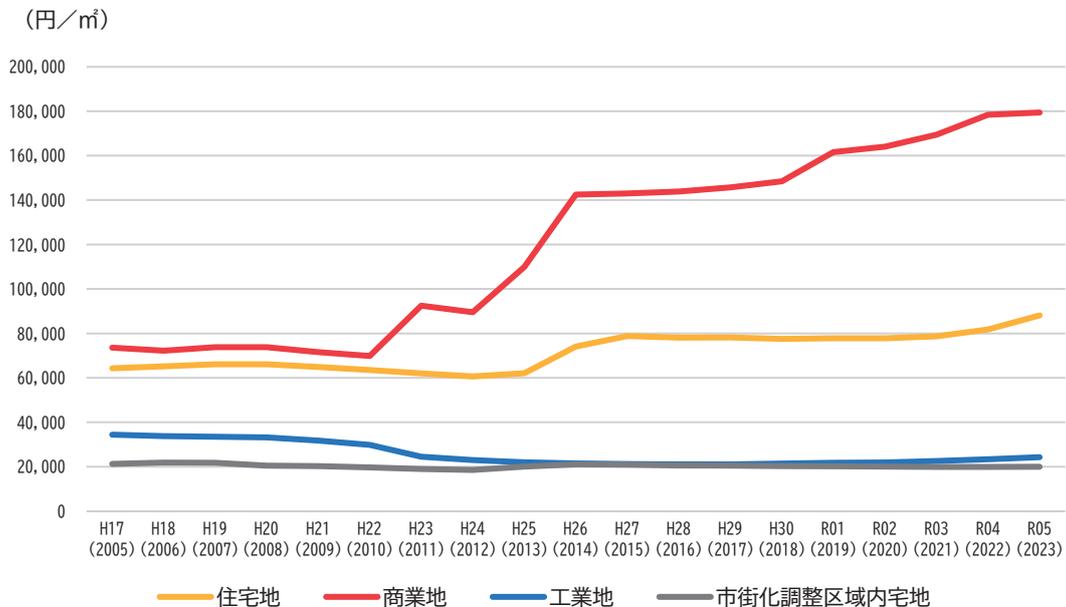


図 区分別地価の平均価格

（統計つくば 2023 より作成）

※住宅地、商業地及び工業地は市街化区域内の宅地の地価を表記しています。

第2節 つくば市の課題・取り組むべき事項

1 都市を取り巻く社会動向

近年、わが国が本格的な少子高齢・人口減少社会に突入する中、都市を取り巻く社会動向は目まぐるしく変化しており、コンパクトなまちづくりの推進をはじめ、激甚化する災害への備えや、SDGsを踏まえたまちづくりの実現などが重要な課題となっています。

多くの都市が抱える都市づくりの課題等の代表的な例としては、以下のものが挙げられます。

- ◆ 人口減少社会の到来、少子高齢化の進行
- ◆ 公共施設等の老朽化と維持・管理費の増大
- ◆ コンパクトなまちづくりの方向性への転換
- ◆ 「居心地がよく歩きたくなる」まちなかの創出
- ◆ 災害の激甚化・頻発化に対する市民の防災意識の高まり
- ◆ 地球環境問題への対応
- ◆ SDGsへの取り組み
- ◆ まちづくりに影響を与える新たな技術開発の進展
- ◆ 観光立国の実現と美しい国づくり
- ◆ 地域住民等との協働によるまちづくりの推進

2 つくば市における都市づくりの課題等

本市における都市づくりの主要な課題等は、現況整理、市民アンケート調査、庁内各課ヒアリングなどを踏まえて分析します。

また、都市を取り巻く社会動向及び現状分析から抽出した本市の抱える主な課題等を8つの視点から整理します。

(1) 持続可能な都市づくりの課題等

1) 人口減少、少子高齢社会を見据えた都市づくりへの転換

日本全体の人口がすでに減少に転じている一方で、本市では増加傾向で推移しており、「つくば市未来構想」の人口展望では、令和30年（2048年）に約29万人のピークを迎える人口ビジョンを目指すとしています。

つくばエクスプレス沿線地区を中心に人口増加が続く一方、将来的には人口が減少に転じる見込みであり、すでに少子高齢化の傾向が顕著となっている筑波地区や茎崎地区をはじめ、周辺部などでは減少傾向が続くという、市内でも地域特性による傾向の違いが顕著になると予想されます。

また、平成17年（2005年）のつくばエクスプレス開通後は、社会増が続く傾向にある一方で、自然増は減少傾向となっており、今後つくばエクスプレス沿線地区の開発等が完了すると、将来的には社会増も伸び悩むことが考えられます。

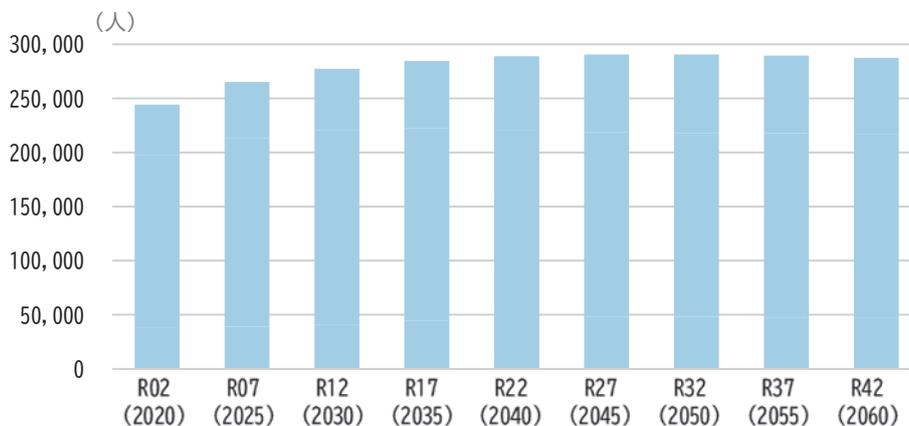


図 つくば市未来構想における将来人口目標（R2（2020年）～R42（2060年））

（つくば市未来構想より作成）

【課題等】

日本全体の人口がすでに減少に転じている中で、今後も人口増加が続くと見込まれる本市においても、将来的に人口減少へ転換することを踏まえ、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。

また、少子高齢化の進行が見込まれることから、日々の暮らしの利便性の確保や高齢者等が利用しやすい移動手段の確保、子育て世代の定住促進に向けた魅力的な居住環境の確保など、誰もが暮らしやすい都市づくりが求められます。

2) 公共施設等の適切な維持管理と効率・効果的な運用

本市の自主財源は、つくばエクスプレス沿線開発やそれに伴う人口増加により増加傾向にありますが、将来的には人口減少や少子高齢化の進展などにより減少傾向に転じることが懸念されます。

また、研究学園都市の建設時期に多くの公共施設（建築物・インフラ）が整備されたほか、その後のつくばエクスプレス沿線開発等による人口増加にあわせ新規整備を進めるなど2度の大きな開発を経てまちづくりが進められたため、施設の老朽化も2度ピークを迎えることが想定されます。さらに、今後の人口動向や社会動向に応じて市民ニーズの変化が生じることも考えられるため、公共施設の新規整備、統廃合、再配置等の検討に当たっては、地区別の人口を考慮するなど柔軟で慎重な対応が求められます。

本市においては、平成29年（2017年）に「つくば市公共施設等総合管理計画」を策定（令和5年（2023年）8月改訂）し、将来にわたる公共施設の維持管理と有効活用のための取り組みを進めています。

【課題等】

市民生活や都市の経済活動を支える公共施設は、今後更新のピークを迎えるため、将来的な人口減少に伴う投資余力の減少を見据えつつ、今後も適切な維持・管理及び更新のもと、確実に機能させていくことが求められます。

なお、既存の公共施設については、健全な都市経営に向けて、効率的な維持管理や有効活用、社会情勢の変化に対応した保有量の適正化が求められます。

3) SDGs への対応

平成27年（2015年）9月に開催された「国連持続可能な開発サミット」において、SDGsを掲げる「持続可能な開発のための2030アジェンダ」が採択されました。

本市は、平成30年（2018年）6月に内閣府SDGs未来都市に選定され、同年9月に「つくば市SDGs未来都市計画」を策定し、「世界のあしたが見えるまち」をビジョンに、つくばSDGsパートナーズ、重点施策の実施（寄附金を用いた子供の貧困対策や、中心市街地及び周辺市街地の活性化、革新的な科学技術の社会実装の推進等）などの様々な施策を展開しています。

【課題等】

これからの都市づくりは、SDGsのゴールやターゲットへの貢献を念頭に取り組むことが求められます。

本市ではすでにSDGs達成に向けた取り組みが実施されており、引き続き長期的な視野を持ちながら、環境・社会・経済の三側面の調和がとれた取り組みを進めていくことが求められます。

4) 最新の技術革新を活用した都市づくりへの対応

近年では、我が国を含む全世界において、IoT、AI、ビッグデータの活用など、今後の社会の在り方に大きく影響を及ぼす新たな技術の開発が進んでいます。

また、本市は、令和4年（2022年）4月に「スーパーシティ型国家戦略特別区域」として指定されており、最先端の科学技術の活用やオープンデータの公開などを通じ、都市を取り巻く様々な問題・課題の緩和・解消に向け、引き続き、こうした先端技術を産業や暮らしの様々な場面で活用することが求められます。

【課題】

先端技術を活用した都市政策や制度・技術革新をうまく取り入れながら、長期的な視点でこれからの都市づくりを検討することが必要です。

(2) 土地利用に関する都市づくりの課題等

1) 利便性の高い拠点市街地と快適な住環境の形成

本市では、各種の都市計画を定めていくための指針として「つくば市都市計画マスタープラン2015」を平成28年（2016年）1月に、「つくば市立地適正化計画」を平成30年（2018年）9月に策定し、多極ネットワーク型の持続可能でコンパクトな都市の実現に向けたまちづくりを進めてきました。

【課題等】

本市は6つの町村が合併してできた都市であり、平地が多く可住地面積も広いことから、市街地及び集落地が分散している傾向にあります。

今後も引き続き、研究学園地区やつくばエクスプレス沿線地区等の拠点性の高い市街地に居住機能と都市機能を集積させ、それらの立地を維持していくとともに、周辺部においては既成の市街地を居住の受け皿として地区ごとの特性をいかしたまちづくりを進めながら、市内の各拠点をネットワークで結ぶことで生活利便性を高めつつ、快適で良好な居住環境を保全・形成することが求められます。

2) 空き家・空き地等の低未利用地の有効活用

本市の空き家は、全国や茨城県と比較すると「賃貸用住宅」の割合が高く、「その他の住宅」の比率は低くなっています。また、戸建て住宅については、筑波地区、荃崎地区で空き家率が高い傾向がみられます。

【課題等】

本市の空き家は、市全体の傾向としては研究学園地区における国家公務員宿舎廃止の影響が大きく、国や県と比較すると賃貸用の住宅の割合が高い傾向である一方、市内の地域ごとの傾向としては筑波地区・荃崎地区などの集落地で戸建て住宅の空き家率が高い傾向にあり、研究学園地区と縁辺部で異なる対応が求められます。

今後、空家等の管理の適正化を図るとともに、立地条件に応じて有効な対策を検討する必要があります。

また、今後も「つくば市所有者不明土地及び低未利用土地対策計画」に基づき、総合的かつ計画的な対策に取り組むことが必要です。

3) 多面的な機能を有する農地の保全と活用

本市は、かつて産業の中心は農林業でしたが、就業者の高齢化や後継者不足などの問題から、農林業は低迷が続いています。本市においても、農家数、耕地面積は減少傾向にあり、農業経営者及び農業就業人口の平均年齢は、全国及び茨城県平均を上回っています。

【課題等】

本市では農業の担い手不足が県内他市町村に比較して早く進行し、農地の保全が困難になる可能性があります。

食料生産活動に限らず、防災・減災機能、教育・学習・体験機能など、多面的な機能を有する農地の保全や活用に取り組むことが求められます。

4) つくばエクスプレス及び首都圏中央連絡自動車道沿線での開発圧力の高まりへの対応

つくばエクスプレス沿線地区（葛城地区、萱丸地区、中根・金田台地区、島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区）においては、土地区画整理事業による宅地開発が行われてきました。葛城地区、萱丸地区及び中根・金田台地区の3地区はすでに換地処分を完了しており、島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区は換地処分に向け事業が進められています。地区内の宅地開発が進んだ場合、各地区の縁辺部においては利便性の向上による開発圧力の高まりが予想されます。

圏央道については、平成29年（2017年）2月に市内を暫定2車線で開通し、令和8年度までに全線4車線化が予定されています。加えて圏央道（仮称）つくばスマートインターチェンジが平成29年度に事業化されており、整備が進められています。

圏央道沿線や各インターチェンジ周辺においては、事業の進捗に合わせ、交通の利便性の向上による産業系の土地利用を目的とした開発圧力のさらなる高まりが予想されます。また、市内への新規立地や既存施設の拡張を希望する企業が多い一方、市内の工業団地においては企業の立地ニーズに見合う未利用地が乏しい状況であり、地域雇用の創出に資することからも、新たな産業用地の開発について検討する必要があります。



図 圏央道の4車線化事業予定

(出典：国土交通省関東地方整備局 HP)

※令和5年10月時点の開通予定

【課題等】

つくばエクスプレス及び圏央道沿線においては、居住や交通の利便性の向上により、将来的に開発圧力の高まりが予想されます。

良好な市街地の形成と無秩序な市街化の防止のため、適正な開発許可制度の運用が求められます。

あわせて、これらのポテンシャルの高い地域については、望ましい土地利用の在り方について検討する必要があります。

(3) 道路・交通に関する都市づくりの課題等**1) 歩行者・自転車にやさしい道路空間の構築**

本市においては、国土交通省が推進する「まちなかウォークアブル推進プログラム」に賛同・協力する「ウォークアブル推進都市」に参画しています。

つくば駅周辺などの市の中心部では徒歩利用の割合が高い一方で、その他は自動車が必要な交通手段となっています。また、研究学園地区やつくばエクスプレス沿線地区以外の周辺部は歩道が未整備である箇所も存在します。

なお、本市では「つくば市自転車安全利用促進計画」に基づき、自転車の安全利用の促進及び自転車走行環境ネットワークの形成を図っています。

【課題等】

車中心から人間中心の空間に転換するため、歩行空間の整備、街路の広場化など、既存ストックの修復・利活用を行いながらウォークアブルな空間を作ることが求められます。また、自転車のまちづくり推進のためには、自転車レーンの設置などのさらなる環境整備が期待されます。

2) 持続可能な公共交通ネットワークの構築

つくばエクスプレスの市内4駅の1日平均乗車人員は、新型コロナウイルス感染症が拡大した令和2年(2020年)以降を除くと増加傾向で推移しており、開業時の約1.6倍となっています。

路線バスは、つくば駅や筑波大学の周辺を中心に運行本数・利用者数ともに多くなっています。

つくバスは、令和元年度に市域のバス空白地帯の解消や利便性向上を目的に大幅な改編を行いました。改編後新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う移動自粛等により、一時的に利用者の減少が見られました。令和5年度には利用者が過去最高を記録するなど利用者は回復していますが、昨今の運転士不足などで、つくバスの減便や運行時間帯の短縮等の課題が生じており、利便性の確保が難しくなっています。

【課題等】

高齢化が進む中、公共交通が果たす重要性はさらに高まると考えられます。特に集約型都市構造への転換に当たっては、郊外と拠点市街地を結ぶ主たる移動手段として、鉄道・路線バスといった公共交通の維持に向けて取り組んでいくことが求められます。

(4) 公園・緑地に関する都市づくりの課題等

1) 公園・緑地の確保と屋外レクリエーション施設の維持・更新

本市の都市計画公園・広場は、計50箇所、141.33haが都市計画決定されています。そのうち42箇所が供用済となっており、未供用箇所については今後整備することとしています。

【課題等】

都市計画公園・広場は42箇所が供用済み、8箇所が今後整備する予定となっています。今後供用済みの施設の維持管理や改修等が見込まれるとともに、防災機能等の新たな機能を備えた施設や市民参画による整備や再配置が求められています。

また、今後の人口動向に応じて、新たな整備を検討する必要があります。

(5) 都市環境に関する都市づくりの課題等

1) 環境との共生に配慮した都市づくり

本市においては、平成12年から「つくば市環境基本計画」に基づき、各種取り組みが進められています。特に、都市の低炭素化に向けては、平成29年に「つくば市低炭素（建物・街区）ガイドライン」を策定し、低炭素モデル街区の整備などに取り組んでいます。また、令和4年2月にはゼロカーボンシティ宣言を行い、令和32年（2050年）までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにする目標を掲げています。

なお、環境省の策定マニュアルにより実施した排出総量推計によると、本市の温室効果ガス排出量は減少傾向にありますが、二酸化炭素排出量実質ゼロの達成のためには今後さらなる削減が必要です。

【課題等】

温室効果ガス排出量の推計では減少傾向にありますが、都市計画の面からも、目標に向けて環境負荷の小さい都市づくりを推進し、脱炭素化を実現することが求められます。

2) 下水道・環境衛生施設の整備更新

本市の公共下水道は、衛生的な生活環境を確保するため、継続的に整備を進められており、令和4年（2022年）時点の人口普及率（総人口に対する普及率）は86.1%となっています。

【課題等】

公共下水道は、快適で住みよい環境の確保や河川の水質汚濁防止に向けて、未整備区域での整備を推進するとともに、老朽化した既存施設の改修等が求められます。

(6) 景観形成に関する都市づくりの課題等

1) 景観をいかした観光・交流を促す都市づくり

研究学園地区においては、研究・教育機関の緑に囲まれた環境と景観が確保されるとともに、国家公務員宿舎をはじめとする緑豊かでゆとりある良好な市街地として特徴的な街並みを形成してきました。これらの研究・教育施設や国家公務員宿舎跡地では、地区計画の活用により都市環境の継承を推進しています。

一方、市の周辺部には良好な里山景観が多く残されており、その一部については「筑波山観光・レクリエーションエリア」や「牛久沼・観光レクリエーションエリア」として位置付け、観光資源の活用、自然・歴史資源の一体的な保全・整備や景観の維持・保全、道路環境の改善などによる誘客手段の充実等を図り、滞在型観光又は多様なレクリエーションエリアの形成を目指しています。

これらの地域資源については、適切に保全しつつ、観光・交流に資する資源として活用することで、より魅力ある地域づくりが期待されています。

【課題等】

引き続き、研究学園地区特有の良好な都市環境の継承が求められます。

都市全体の活力の維持・向上を図るため、地域資源をいかした観光交流の推進が求められます。

まちづくりに関する各種制度等を活用し、市域内・外との観光周遊や観光拠点づくりなどを推進する取り組みが必要です。

(7) 防災・減災に関する都市づくりの課題等

1) 災害に強い都市づくり

本市においては、平成20年(2008年)3月に「つくば市耐震改修促進計画」を策定(令和4年(2022年)3月一部改訂)し、新耐震基準導入以前の建築物を対象に耐震化を進めています。また、平成31年(2019年)1月に「つくば市地域防災計画」を改定し、災害に関する事前予防、事後対応の基本方針や市の対応を定めています。

【課題等】

震災・風水害に係る災害予防や円滑な災害応急対応を支える都市基盤の整備・維持管理など、総合的な防災対策を推進し、災害に強い都市づくりが求められます。

(8) 周辺部における都市づくりの課題等

1) 固有の特性・資源をいかした地域主体の地域づくり

中心市街地やつくばエクスプレス沿線地区では特に人口の集積が著しい中、周辺市街地においては、固有の歴史・文化・風土・産業等を有する魅力ある地域資源が多数存在する一方、人口減少、若者の流出、高齢化率の上昇、空き家・空き地の増加、商店街の衰退により地域コミュニティの維持が問題となっています。

本市では、地域主体の地域づくりの実現に向けて、資源や課題の共有、未来を語り合う場の創出、市街地内外のネットワーク構築など、持続可能な地域づくりの礎を築くための様々な取り組みを実施しています。

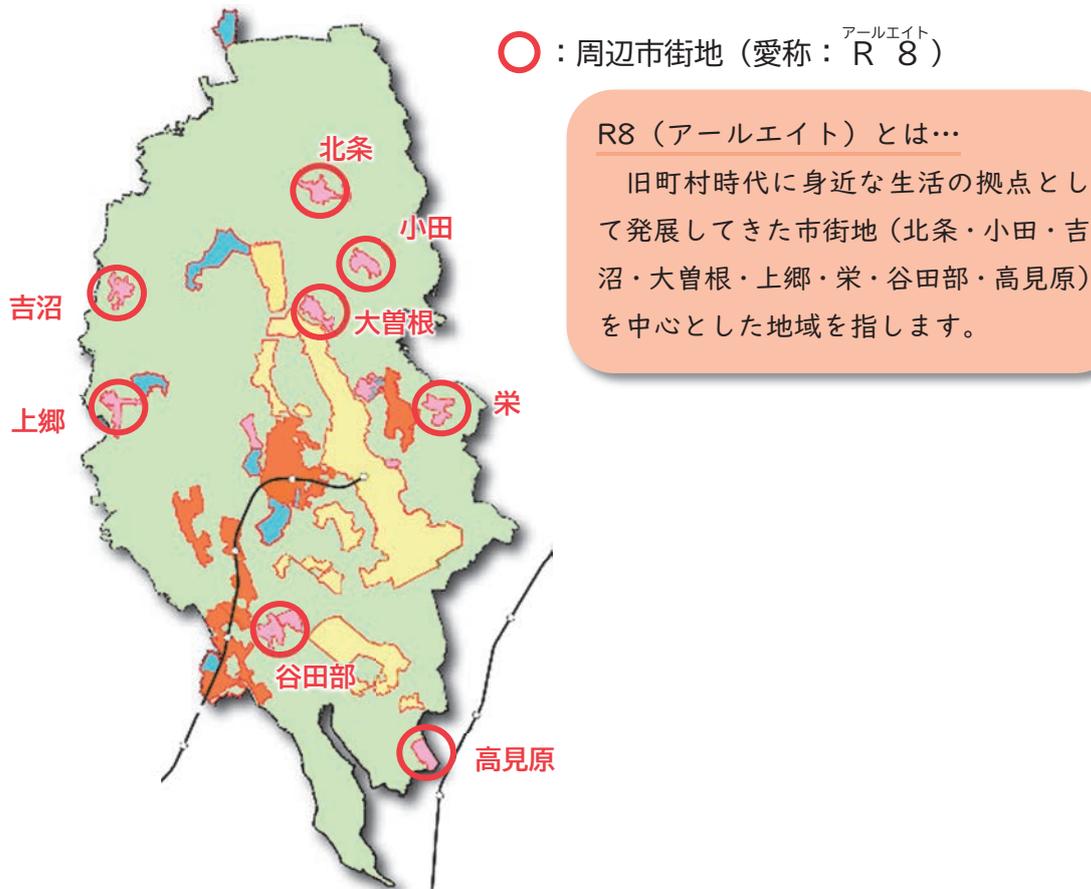


図 周辺市街地の位置

【課題等】

今後は、地域固有の特性・資源をいかし、中心市街地から周辺部への人・モノの流れを導くといった「遠心力」を働かせる視点が一層重要となります。また、人口の流出を抑制するための就業の場の創出や、各周辺市街地とその周辺での地域主体の地域づくりに注力する必要があります。

また、人口の流出を防ぐため、空き家・空き地（未利用地）等を活用した雇用の場の創出や、地域に密着し、地域資源をいかした新たな仕事や生活を自らの手で作る、つくばの「クラフトライフ」など、周辺部への移住も含めた地域の活性化や集落を維持するための新たな取り組みにより、これまでの取り組みと連携して持続可能な地域づくりをさらに推進することが必要です。

