

資料編

1 つくば市の現況（補足資料）

(1) 都市機能

1) 行政サービス施設

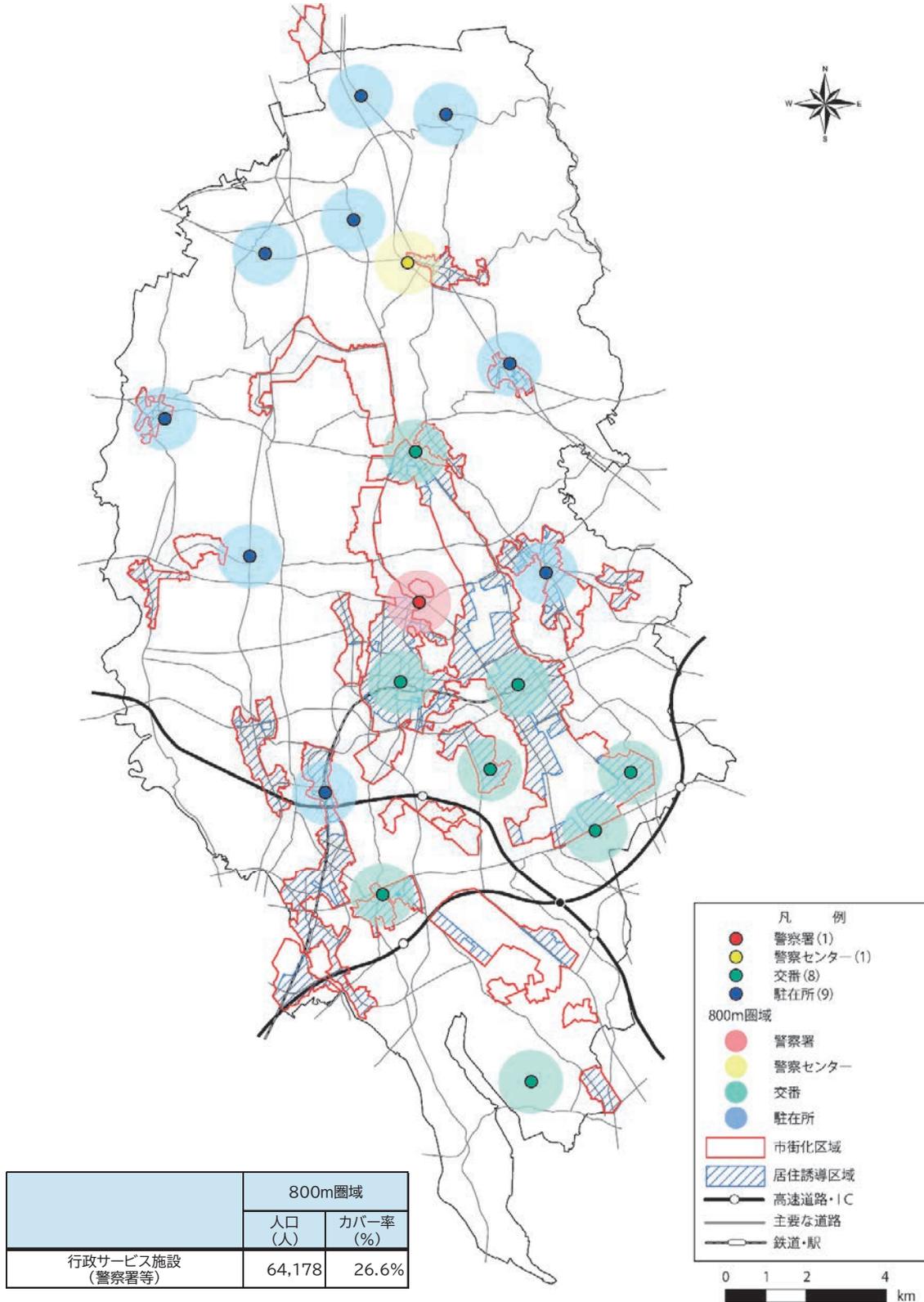


図 行政サービス施設（警察署等）

（令和4年（2022年）時点現況より作成）

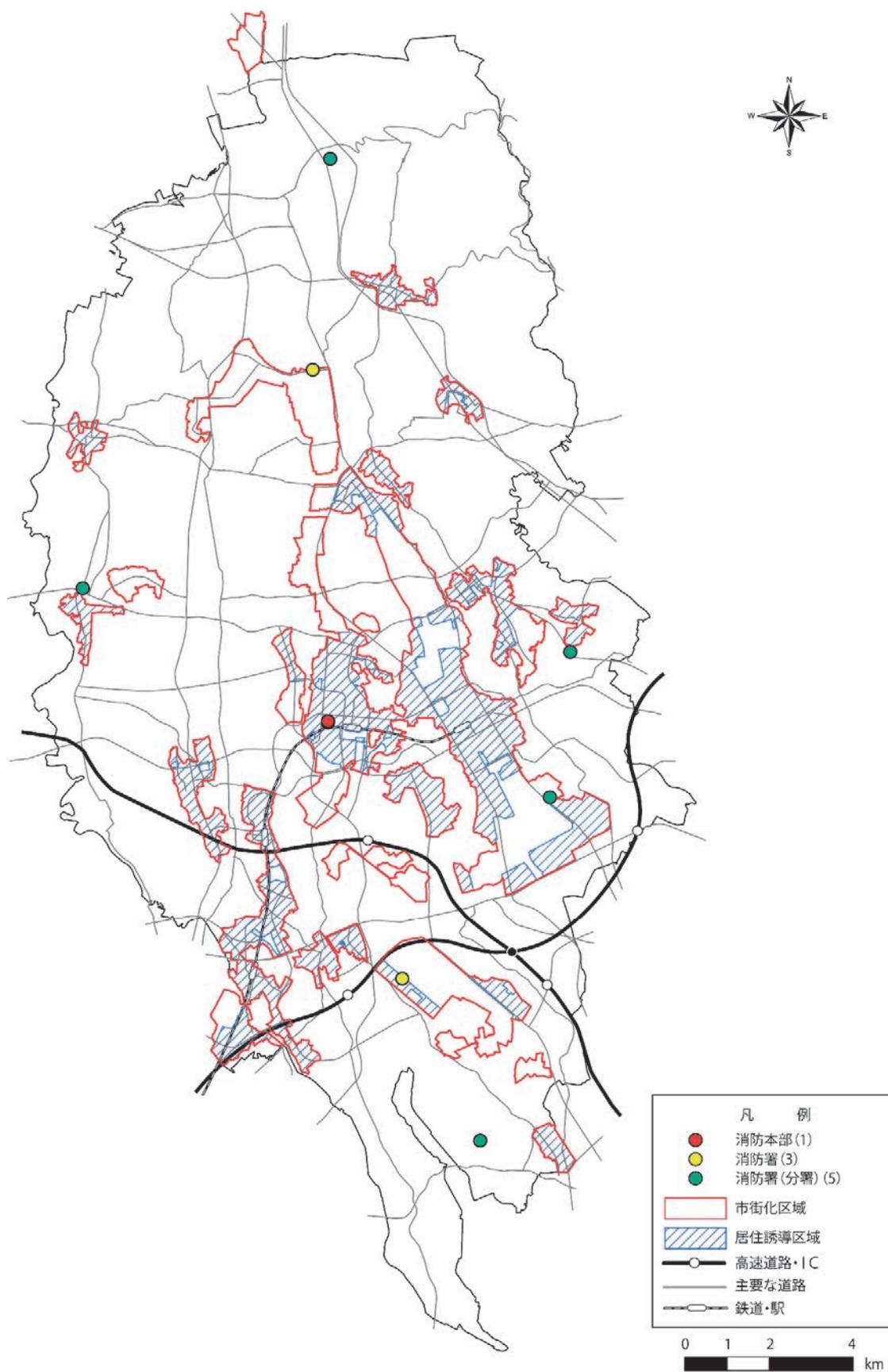


図 行政サービス施設（消防署等）

（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。

※つくば市消防本部と中央消防署は同一所在地となっています。

2) 高齢者福祉施設

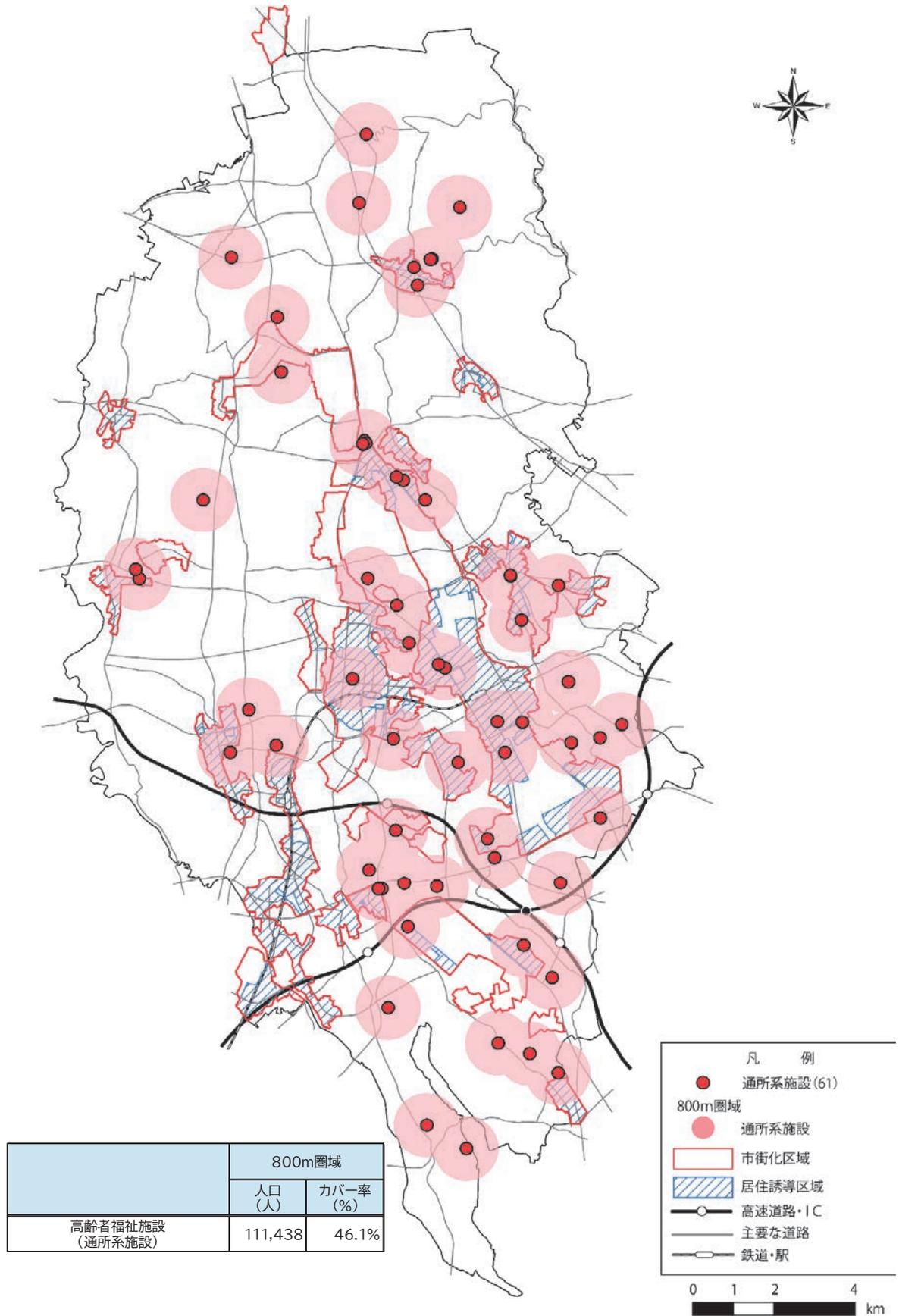


図 高齢者福祉施設 (通所系施設)

(令和4年(2022年)時点現況より作成)

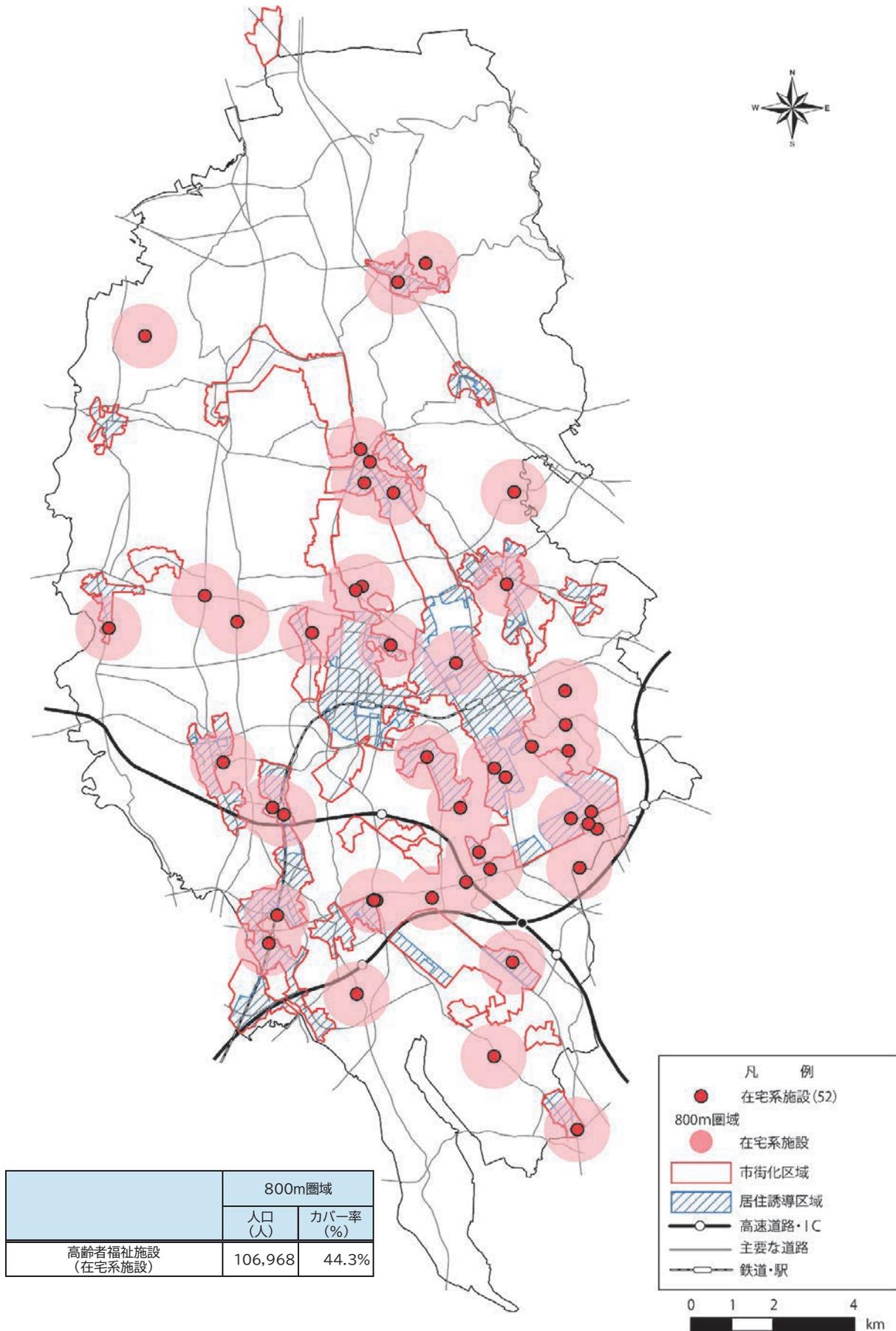


図 高齢者福祉施設 (在宅系施設)

(令和4年(2022年)時点現況より作成)

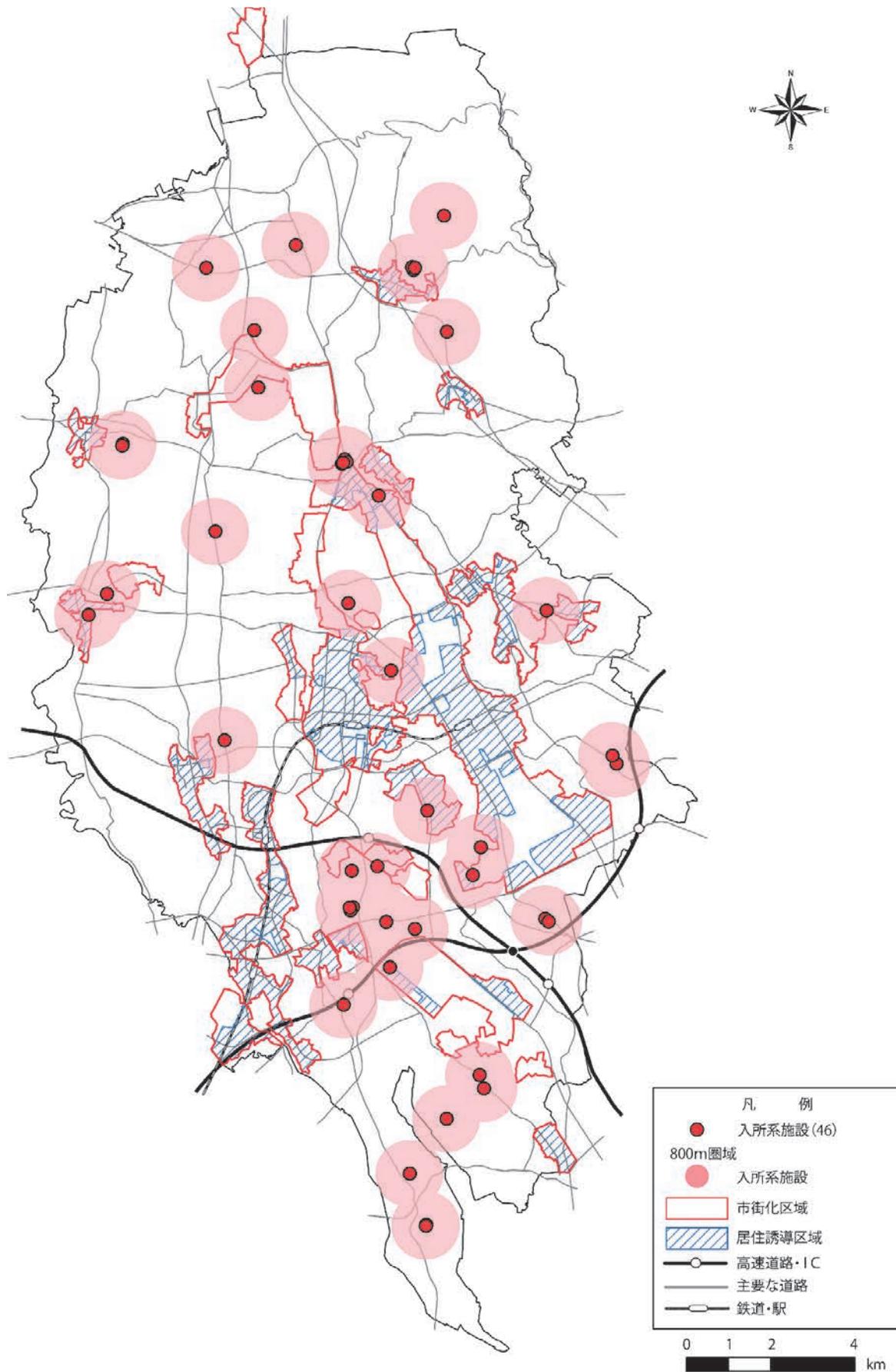


図 高齢者福祉施設（入所系施設）
（令和4年（2022年）時点現況より作成）

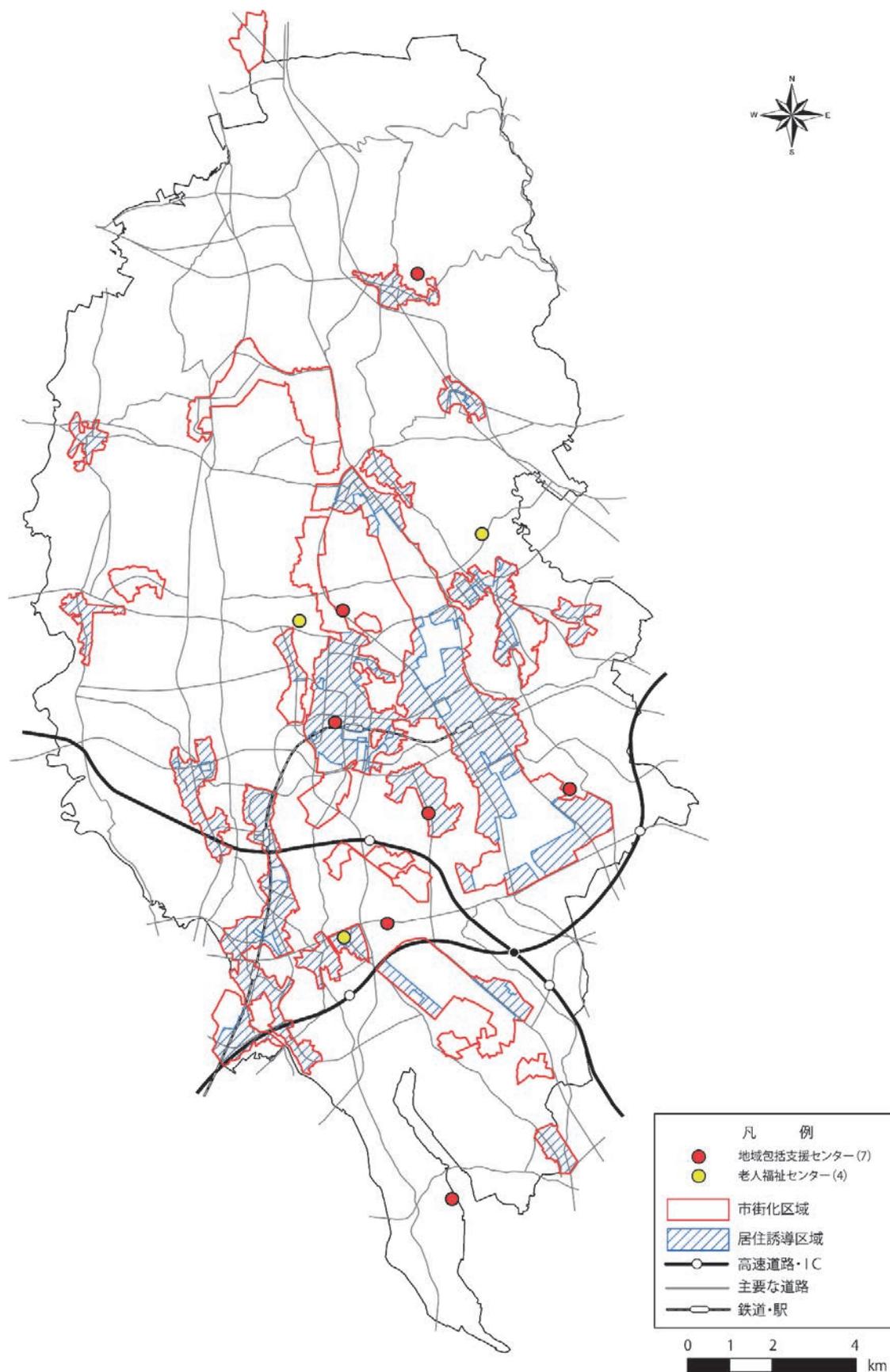


図 高齢者福祉施設（地域包括支援センター等）

（令和6年（2024年）時点現況より作成）

※各センターで担当地区の地区割があるため、圏域を表示していません。

※茎崎地域包括支援センターと茎崎老人福祉センターは同一所在地となっています。

3) 子育て支援施設

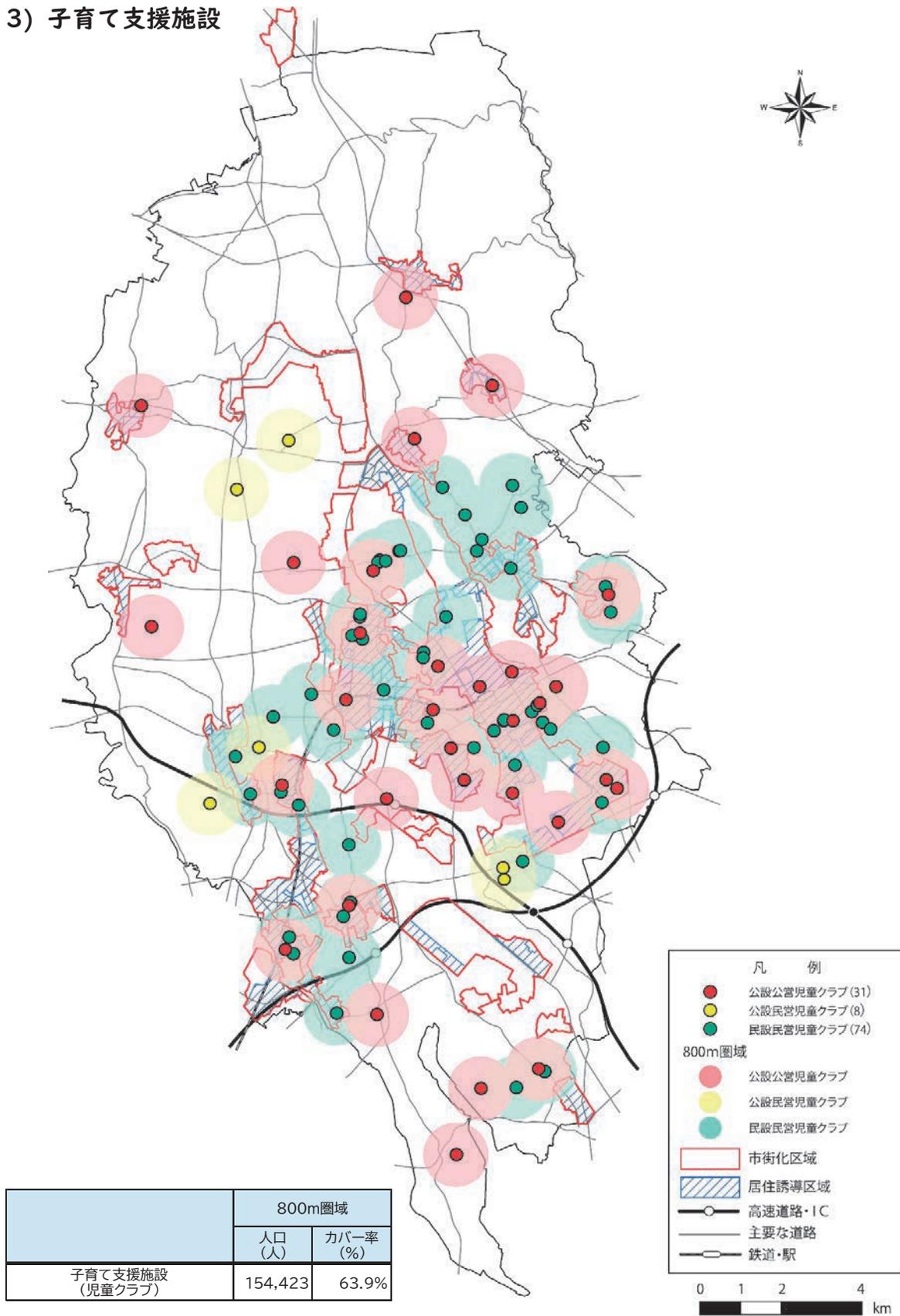


図 子育て支援施設（児童クラブ）

（令和4年（2022年）時点現況より作成）

※公設民営児童クラブのうち、島名小学校第一児童クラブ及び島名小学校第二児童クラブ、今鹿島小学校児童クラブ1及び今鹿島小学校児童クラブ2は同一所在地となっています。

4) 金融機関

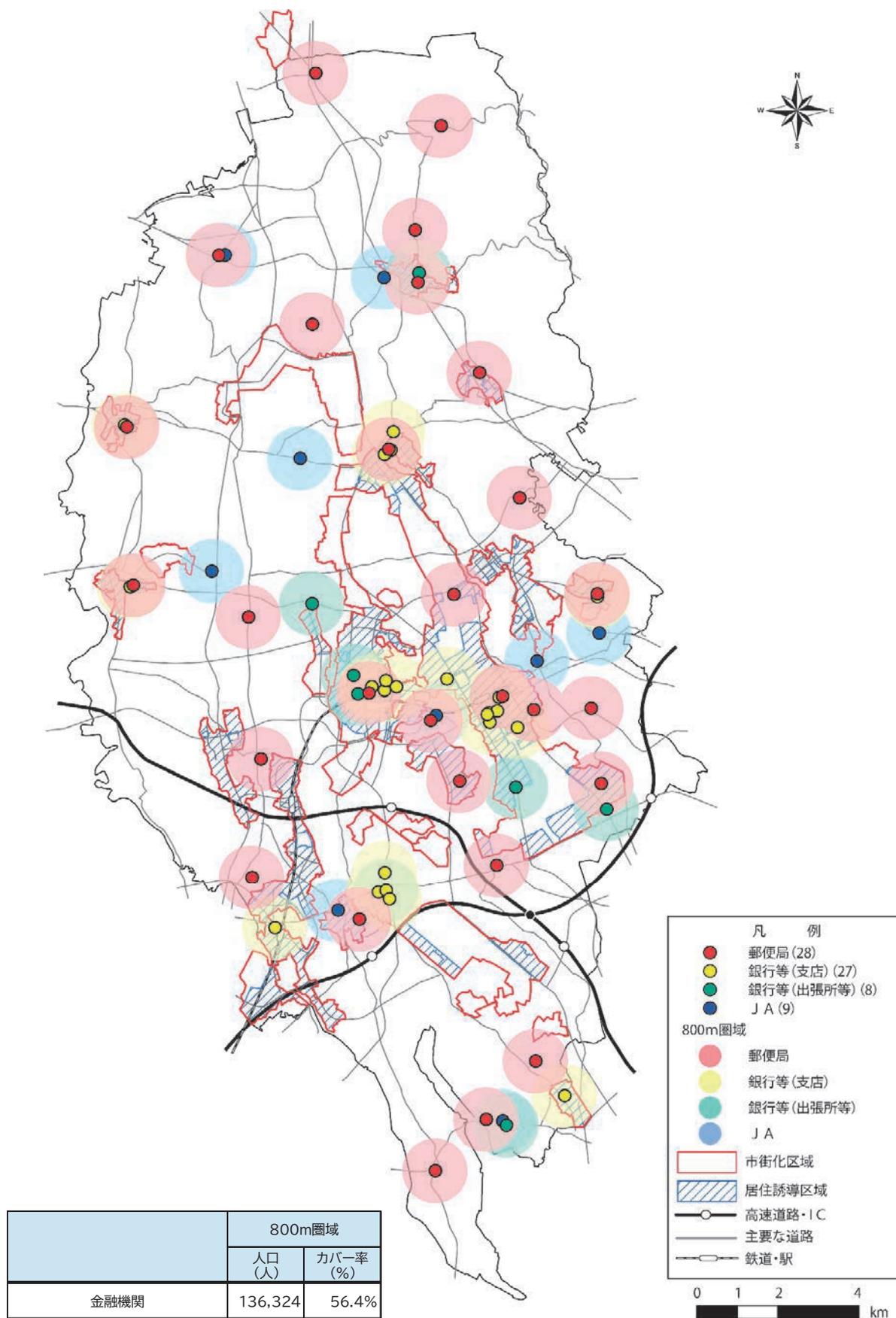


図 金融機関

(令和4年(2022年)時点現況より作成)

(2) 防災

1) 大規模盛土造成地

阪神・淡路大震災や東日本大震災等の大地震発生時には、谷や斜面に盛土した大規模な造成宅地（大規模盛土造成地）において、盛土の地滑りの変動（滑動崩落）が生じ、崩れや土砂の流出等による被害が発生することがあります。

国ではこのような災害を未然に防止又は軽減するため「宅地耐震化推進事業」を創設し、調査の手法を示した「大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン及び同解説」（以下「ガイドライン」と表記）を策定しました。

つくば市では、このガイドラインに基づき、造成前後の航空写真や地図等を用いて、既存宅地における大規模盛土造成地の有無等の調査（第一次スクリーニング）を実施し、この結果を「つくば市大規模盛土造成地マップ」として作成・公表しています。

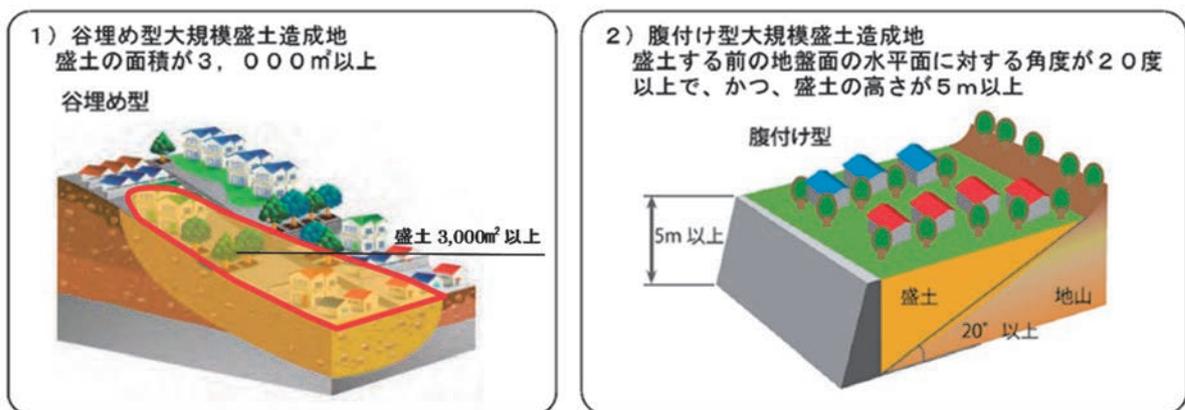


図 大規模盛土造成地の要件

（出典：つくば市大規模盛土造成地マップ説明資料）

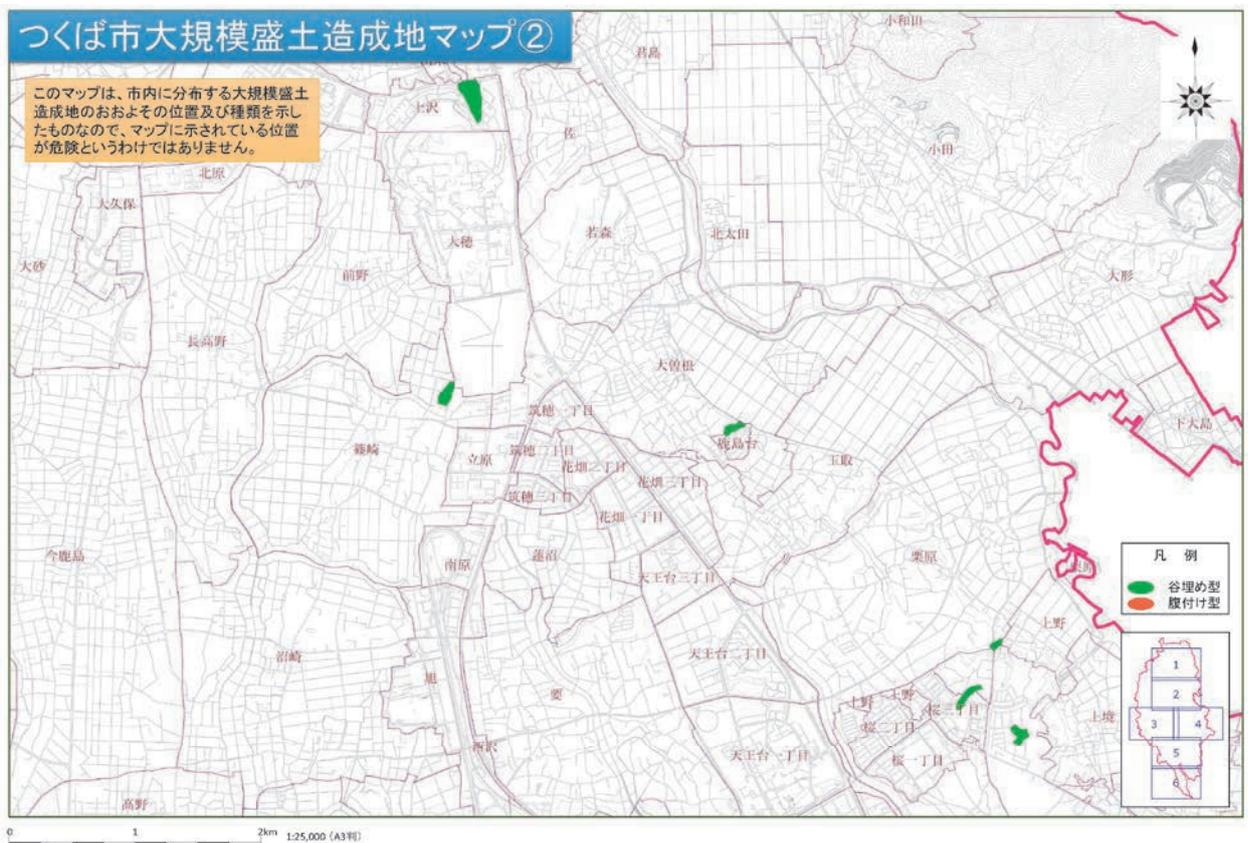


図 大規模盛土造成地の位置・範囲(1/3)

(出典：つくば市大規模盛土造成地マップ)

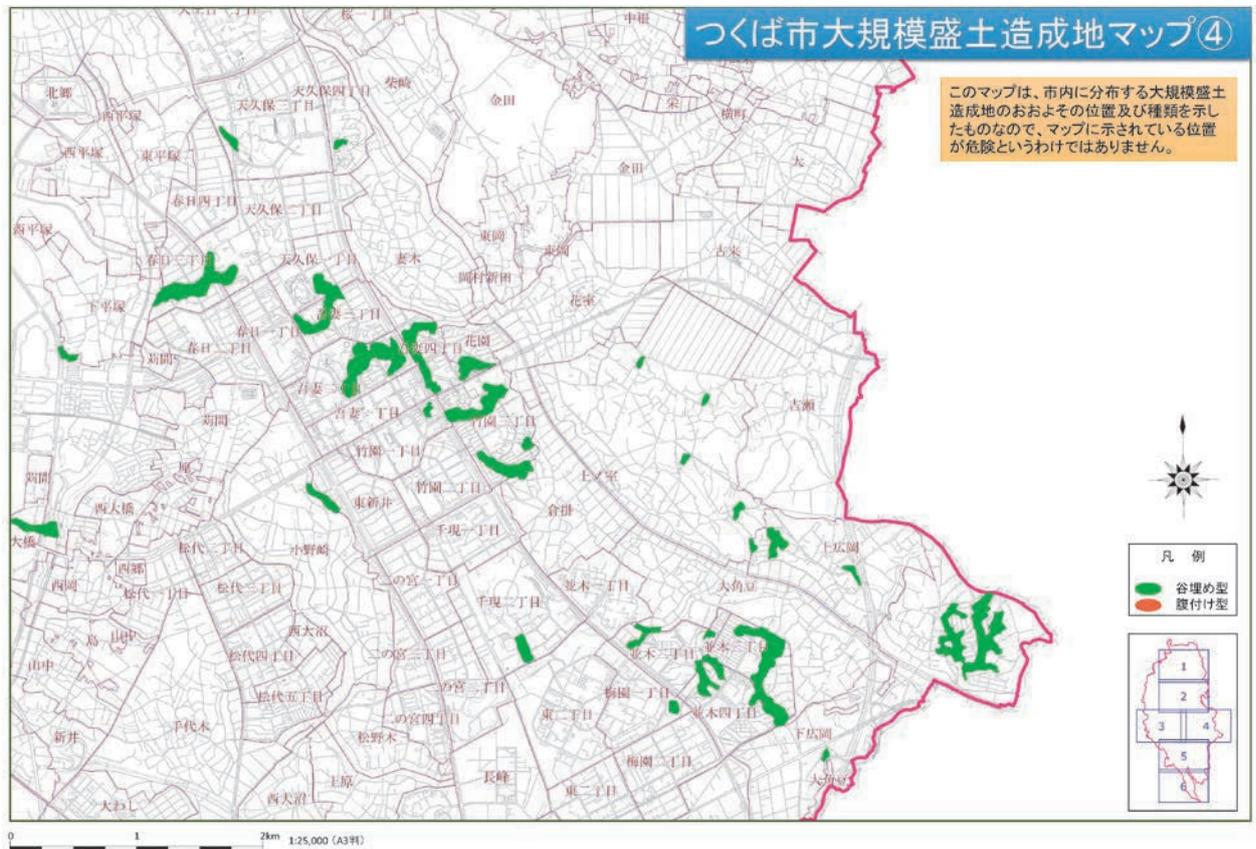
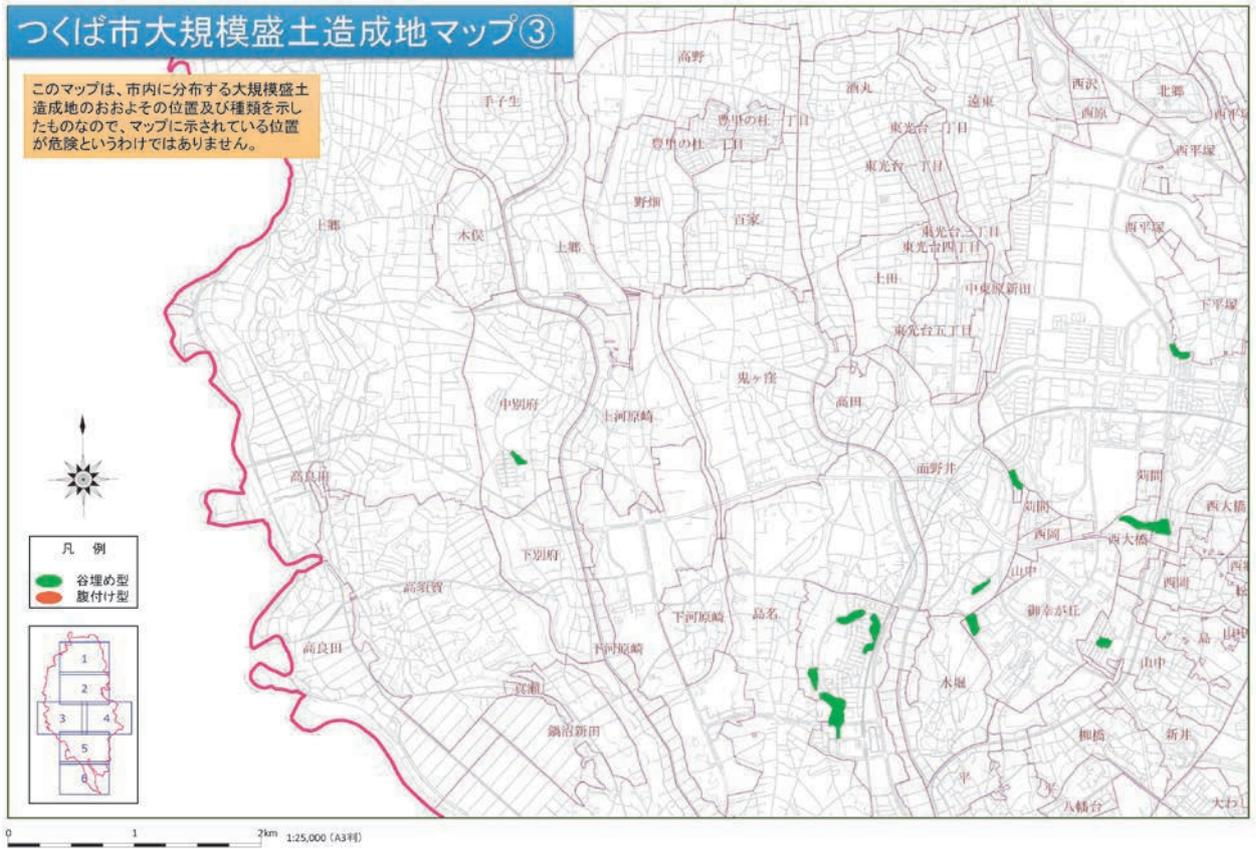


図 大規模盛土造成地の位置・範囲(2/3)

(出典：つくば市大規模盛土造成地マップ)

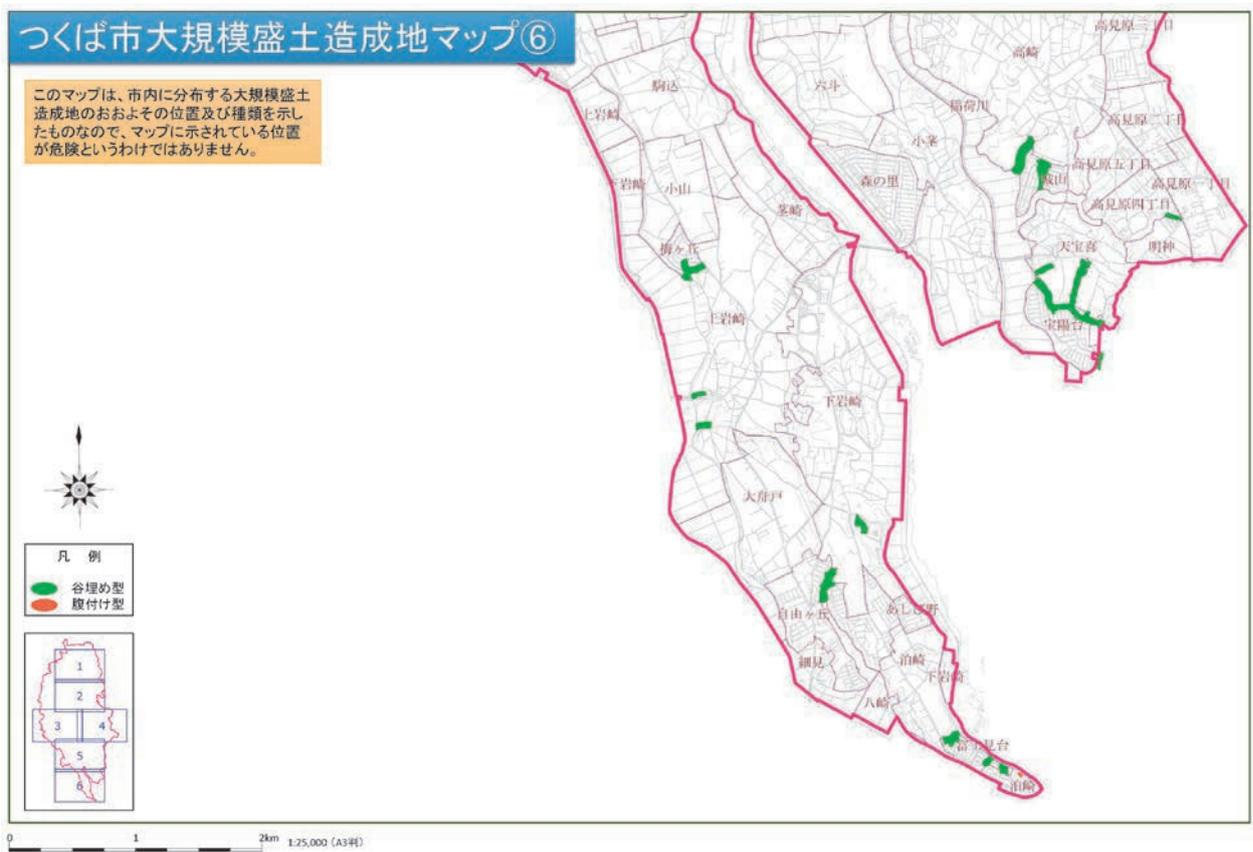
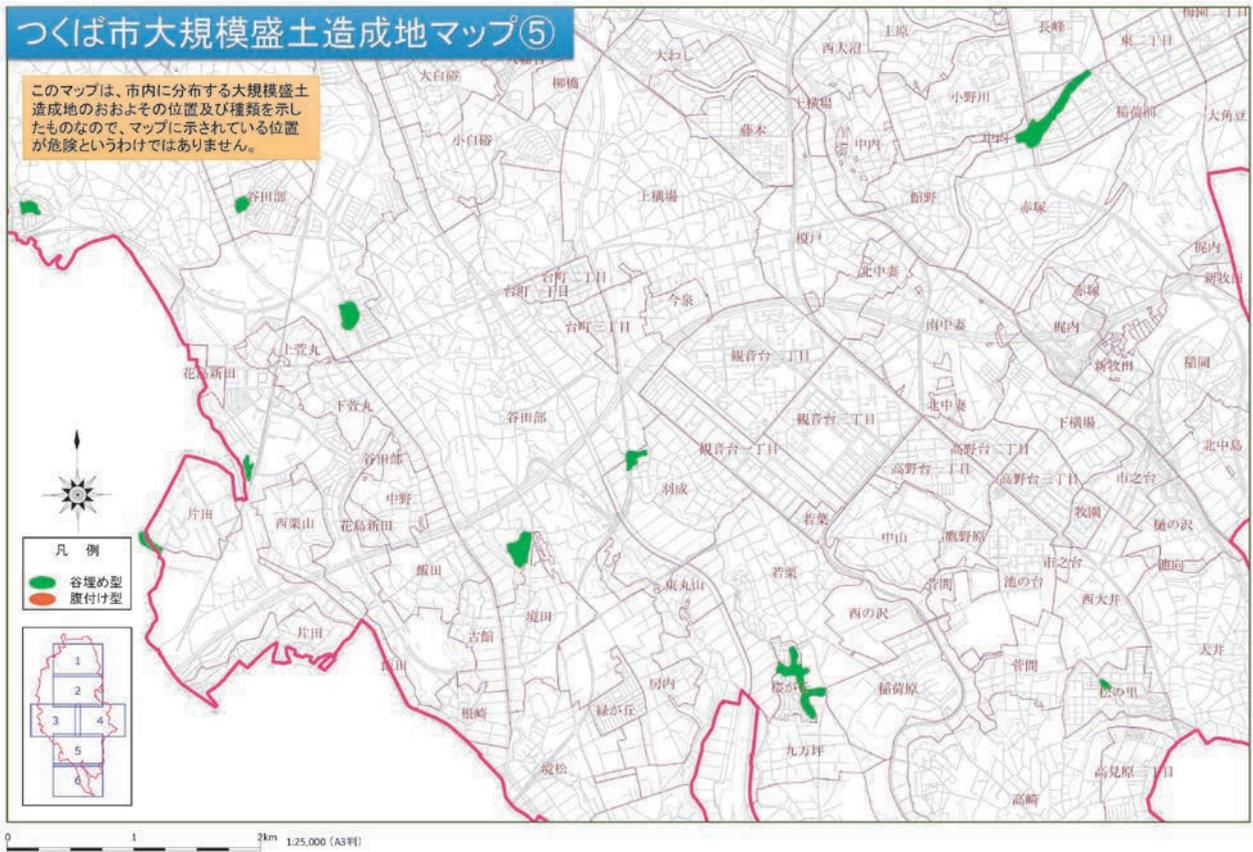


図 大規模盛土造成地の位置・範囲(3/3)

(出典：つくば市大規模盛土造成地マップ)

2) 防災重点農業用ため池

平成30年（2018年）7月豪雨により、全国的に多くの農業用ため池において被害が発生したことを受け、農林水産省において新たに防災重点農業用ため池選定の基準が設けられました。

本市では、この基準に基づき茨城県により北条大池（大池・小池、北条地内）、上境池（上池・下池、上境地内）が指定されたことから、令和6(2024)年3月につくば市防災重点ため池ハザードマップを公開しました。

■北条大池（北条地区（居住誘導区域））

北条地区内で想定される浸水深は最大でも1.5m未満となっており、3.0mを超える浸水の想定はありませんが、垂直避難や浸水想定区域外への避難が必要です。

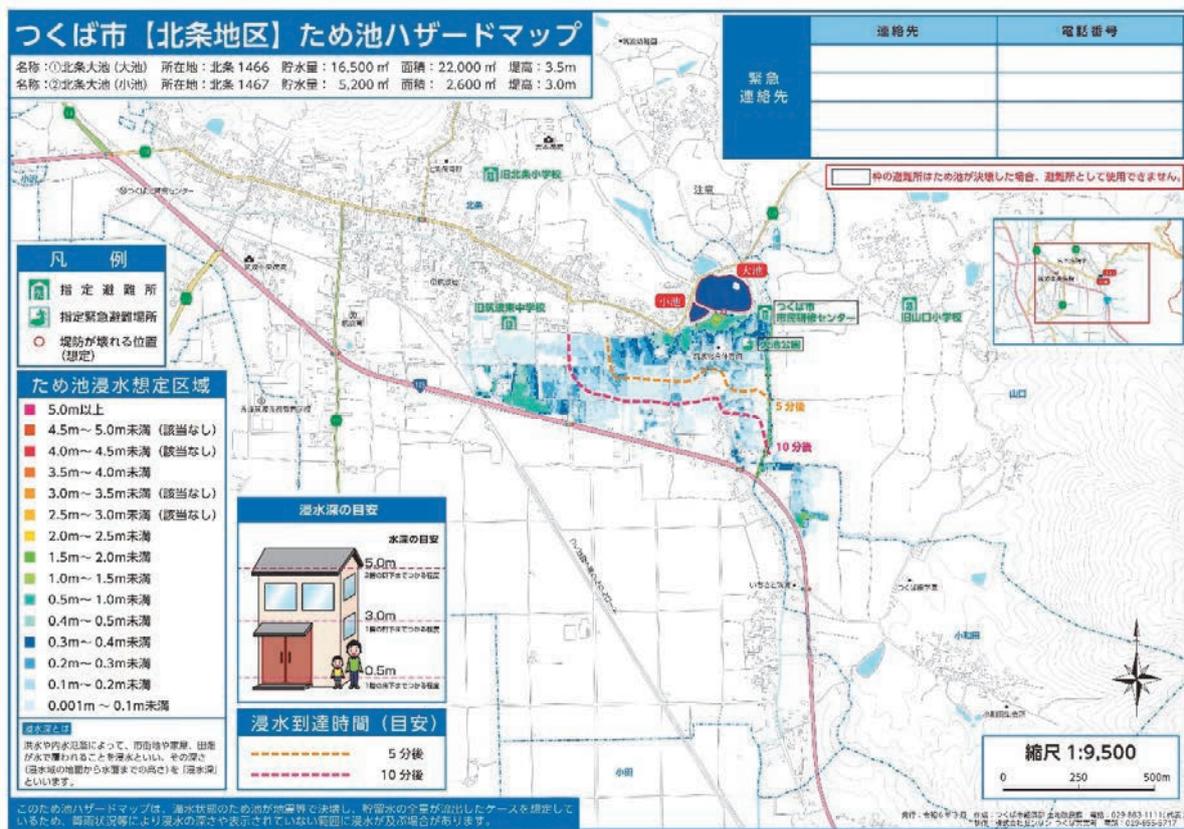


図 ため池ハザードマップ(北条大池)

(出典：つくば市【北条地区】ため池ハザードマップ)

■上境池（上境地区）

上境池による浸水想定区域は、居住誘導区域内には存在しません。

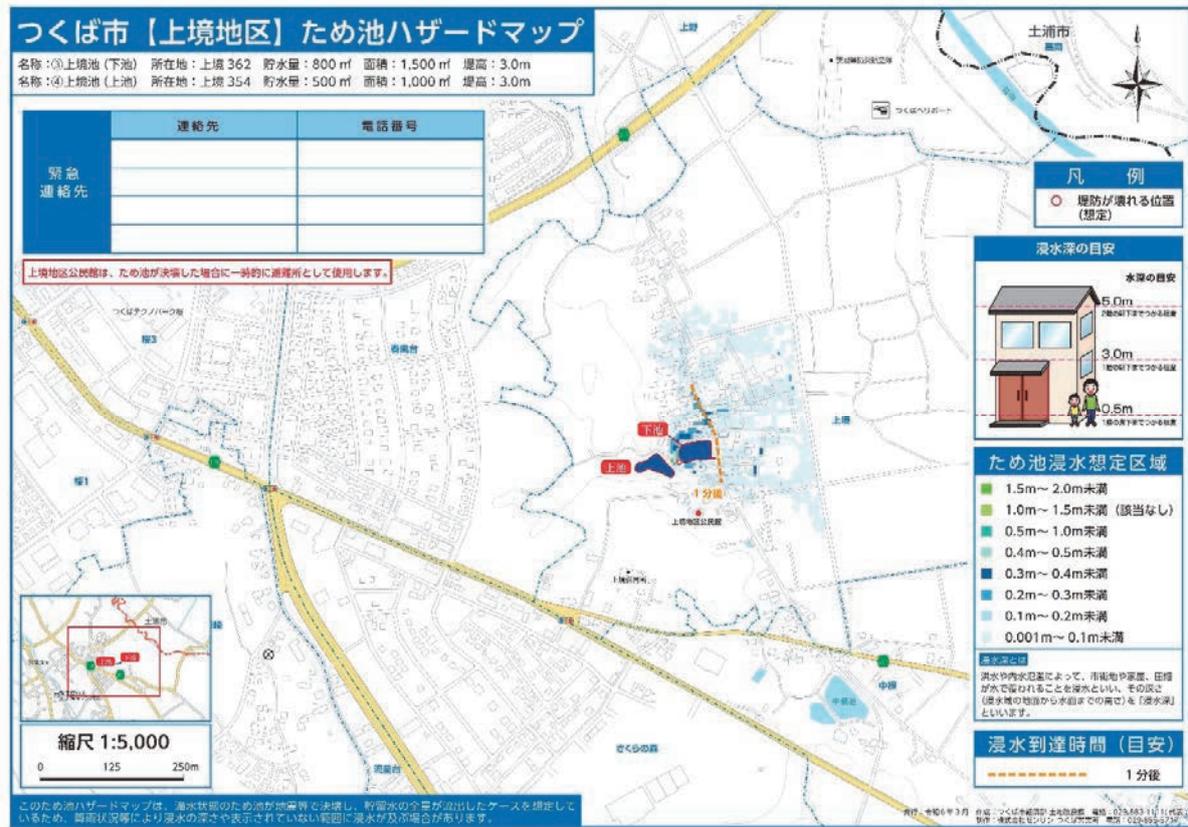


図 ため池ハザードマップ(上境池)

(出典：つくば市【上境地区】ため池ハザードマップ)

2 居住誘導区域の詳細

(1) 居住誘導区域の設定フロー（詳細）

1) 視点1 既存の土地利用との整合

① 非住居系用途地域（工業専用地域）

工業専用地域（工業団地）では、住宅の建築が制限されているため、居住誘導区域から除外します。

名称	面積
上大島工業団地	63.8ha
筑波北部工業団地	140.8ha
テクノパーク大穂	41.4ha
テクノパーク豊里	69.0ha
東光台研究団地	43.5ha
筑波西部工業団地	101.5ha
つくばみどりの工業団地	38.5ha

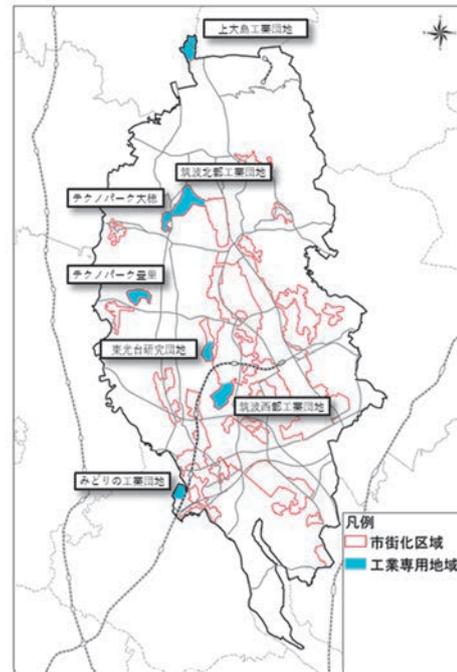


図 除外区域(工業専用地域)

(都市計画基礎調査（令和4年）より作成)

② 研究・教育施設の都市計画決定区域

研究・教育施設の都市計画決定区域は住宅の建築が制限されているため、居住誘導区域から除外します。

	No.	名称	区域面積
研究施設	①	NTT フィールドセンター	21.5ha
	②	宇宙開発事業団筑波宇宙センター	53.1ha
	③	財建設研究センター	0.3ha
	④	㈱つくば研究支援センター	1.8ha
	⑤	筑波研究機関1号	93.9ha
	⑥	筑波研究機関2号	32.5ha
教育施設	⑦	国立教育会館分館	6.8ha
	⑧	国際協力事業団 筑波国際ナショナルセンター	2.0ha
	⑨	国際協力事業団 筑波国際農業研修センター	2.7ha
	⑩	桜村学校給食センター	1.0ha
	⑪	谷田部町学校給食センター	1.1ha
	⑫	つくば国際研究交流センター	1.8ha

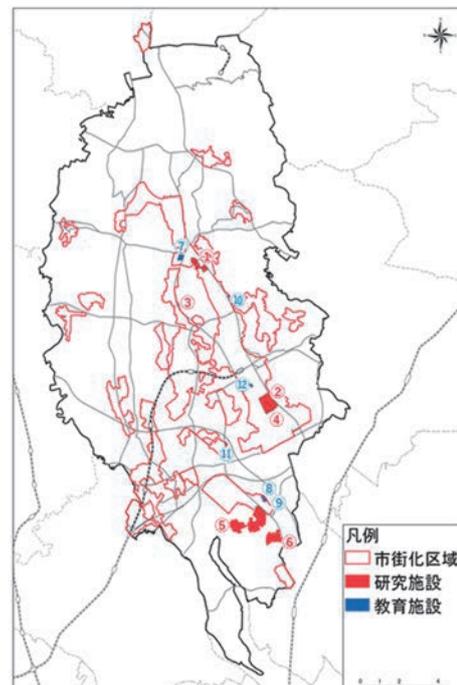


図 除外区域(研究・教育施設)

(都市計画基礎調査（令和4年）より作成)

③ 地区計画で住宅が制限されている地区

地区計画において住宅建築制限がある以下の地区は、居住誘導区域から除外します。

名称(地区整備計画区域)	面積
桜柴崎地区 (誘致施設ゾーン A 地区、B 地区)	18.6ha
萱丸地区(誘致施設 C 地区)	9.9ha
上河原崎・中西地区(誘致施設 B 地区)	6.3ha
中根・金田台地区(計画建設地区)	17.6ha
大穂地区	45.8ha
吾妻第四地区 (イノベーション拠点地区)	1.2ha

④ その他研究施設等の立地区域

研究学園地区内に指定されている研究教育施設地区地区計画(第1～第12地区)では、主に「試験・研究及び教育の用に供する施設である建築物」以外の建築は制限されているため、居住誘導区域から除外します。

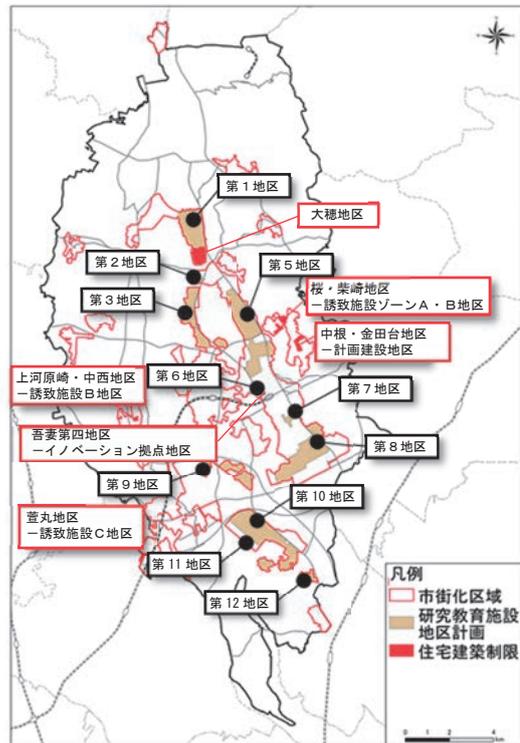


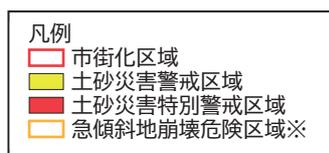
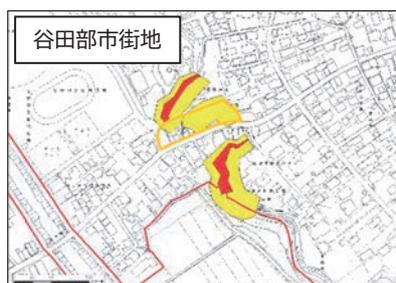
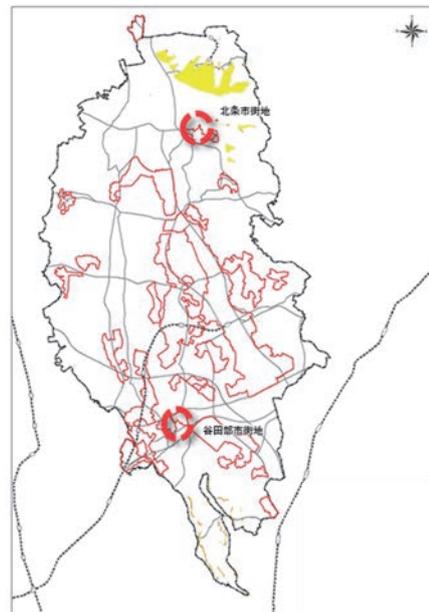
図 除外区域(地区計画、その他研究施設等)
(都市計画基礎調査(令和4年)より作成)

2) 視点2 安全な市街地の形成

① 災害の危険性がある区域

市街化区域内のうち、北条市街地と谷田部市街地には、土砂災害(特別)警戒区域等が指定されています。これらの災害リスクが高い地域については、居住誘導区域から除外します。

なお、市街化区域内の一部には浸水想定区域が指定されていますが、3.0mを超える浸水想定はごくわずかであること、防災マップ等をはじめ災害の事前周知を行っているとともに災害時の情報伝達手段も確保されており、事前の避難の徹底により被害を最小限に抑えることが可能であることから、居住誘導区域から除外しません。(詳細は防災指針にて整理しています。)



※急傾斜地崩壊危険区域についてはつくば市建築基準条例により建築基準法に規定する災害危険区域とされています。

図 除外箇所(安全な市街地の形成)

(茨城県公表資料、都市計画基礎調査(令和4年)より作成)

3) 視点3 公園・緑地等の保全

① 都市計画公園

都市計画決定されている公園のうち、地区公園、総合公園、運動公園で5ha以上の公園である、大池公園、赤塚公園、葛城地区公園、洞峰公園、さくら運動公園を居住誘導区域から除外します。

No.	名称	種別	公園面積
①	大池公園	地区公園	5.5ha
②	赤塚公園	地区公園	8.6ha
③	葛城地区公園 (研究学園駅前公園)	地区公園	7.3ha
④	洞峰公園	総合公園	20.0ha
⑤	さくら運動公園	運動公園	10.8ha

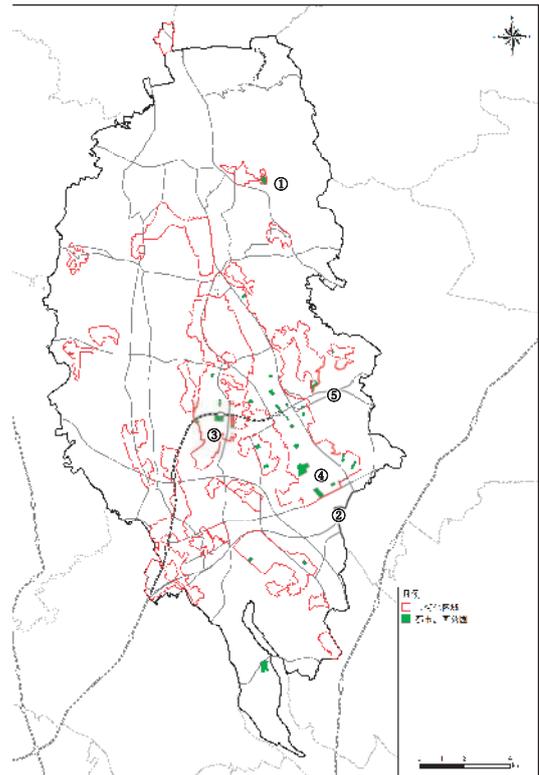


図 除外箇所(都市計画公園)

(都市計画基礎調査(令和4年)より作成)

② 土地利用計画上の大規模緑地等

都市計画公園の考えと同様、つくばエクスプレス沿線地区内の土地利用計画における大規模緑地、歴史的緑空間地区、調整池等は将来にわたり、機能を担保すべき区域として居住誘導区域から除外します。

名称	土地利用計画
葛城地区	①大規模緑地
	②調整池
島名・福田坪地区	③大規模緑地
	④調整池
萱丸地区	⑤調整池
中根・金田台地区	⑥歴史的緑空間用地
	⑦公共公益施設
	⑧調整池

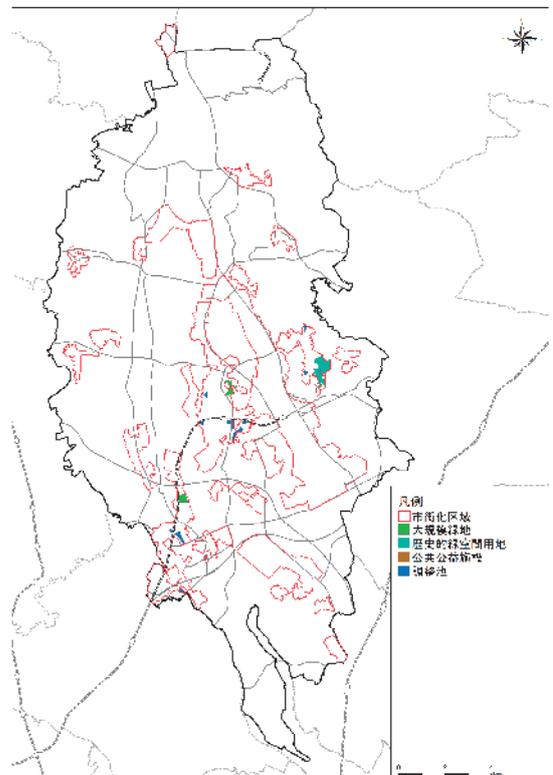


図 除外箇所

(つくばエクスプレス沿線地区の大規模緑地等)

(都市計画基礎調査(令和4年)より作成)

③ 歴史文化財・遺跡

北条市街地には国指定文化財である平沢官衙遺跡、小田市街地には小田城跡、中根・金田台地区では金田官衙遺跡がみられます。

歴史的な文化財の保護の観点から、これらの遺跡及び城跡は居住誘導区域から除外します。



図 平沢官衙遺跡(北条市街地)

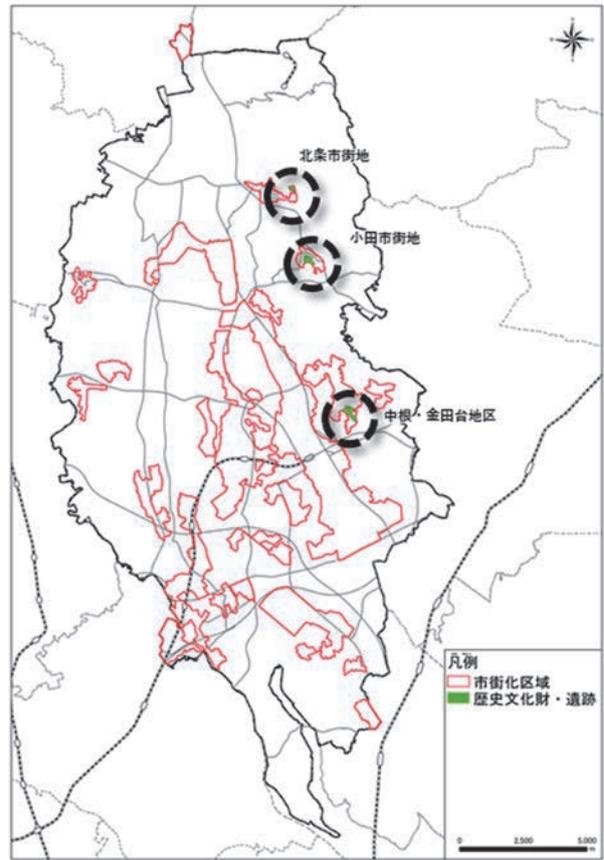


図 除外箇所(歴史文化財・遺跡)



図 小田城跡(小田市街地)

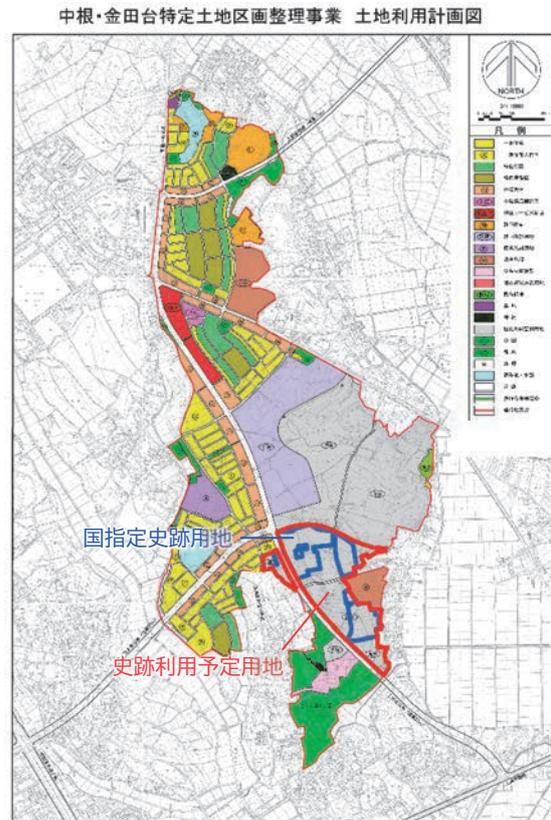
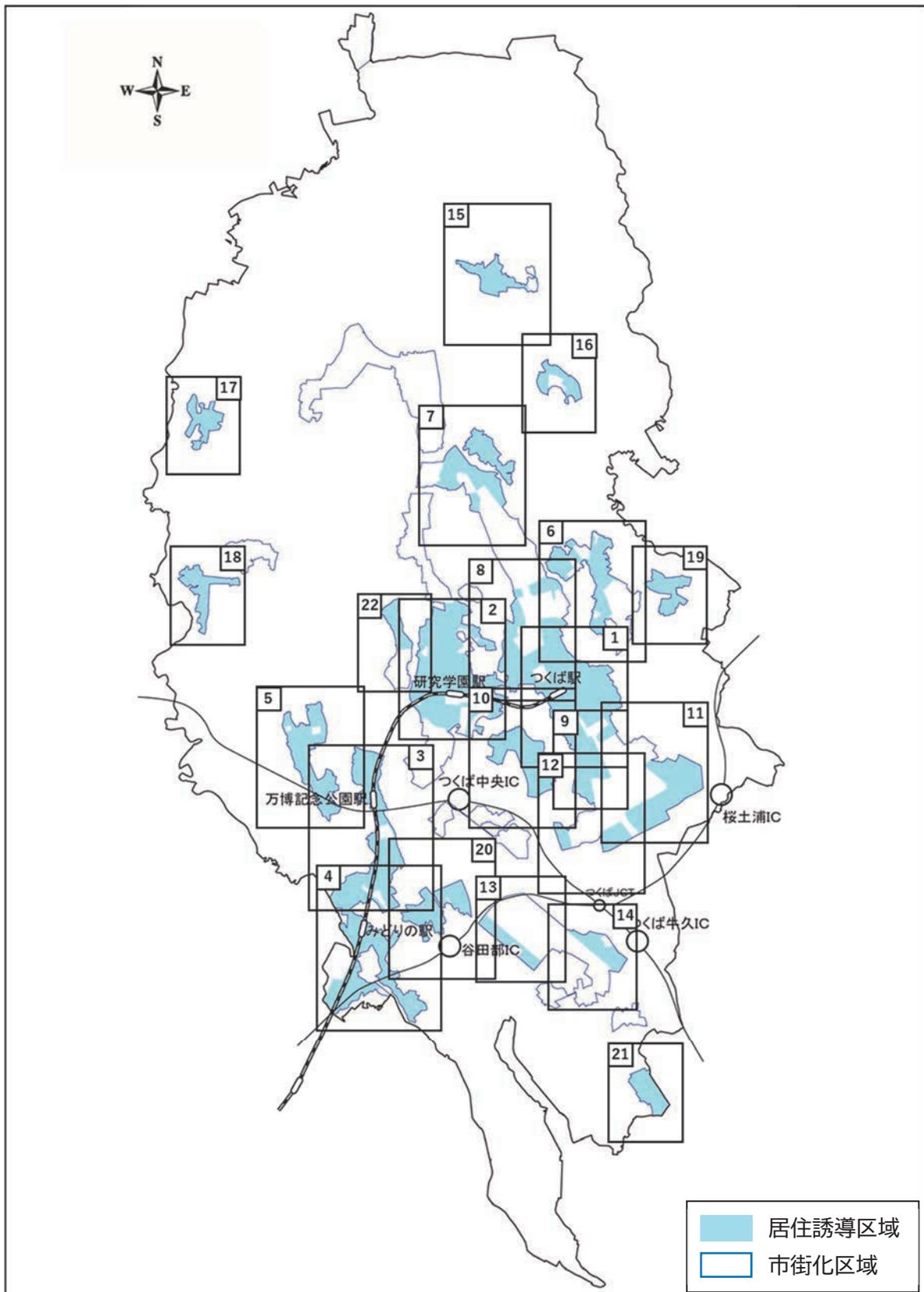


図 金田官衙遺跡(中根・金田台地区)

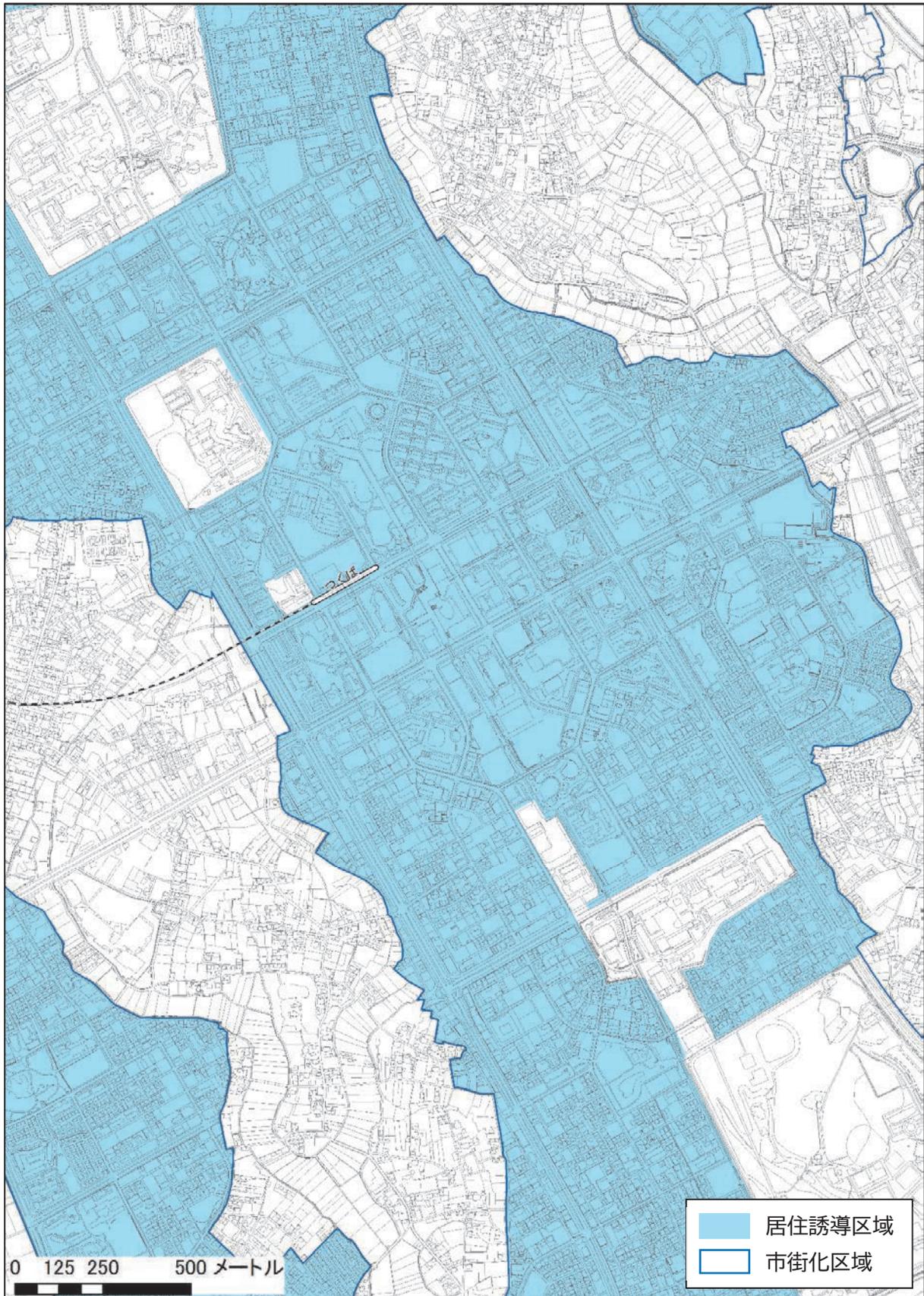
(教育局文化財課、建設部公園・施設課提供資料より作成)

(2) 総括図

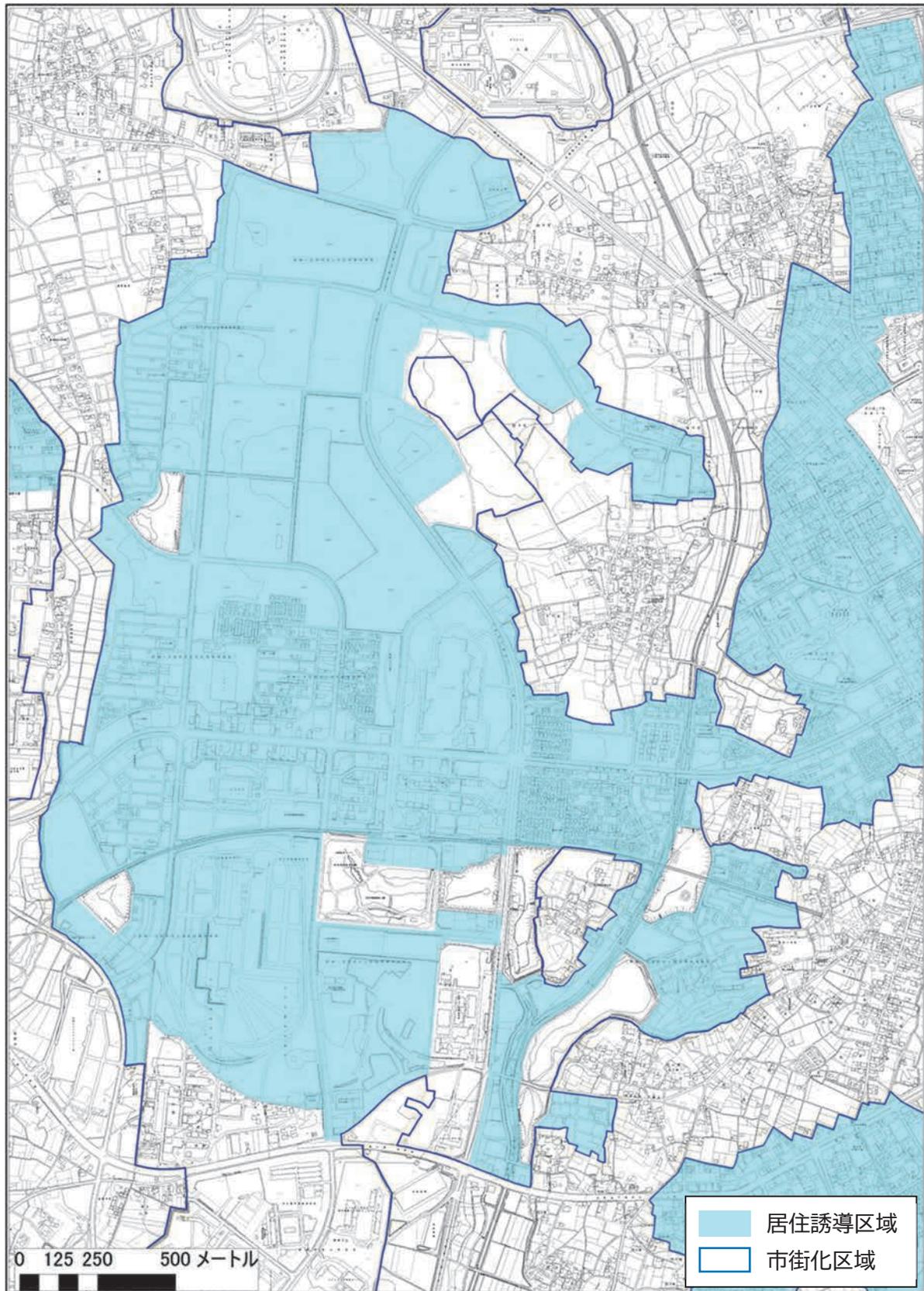


(3) 詳細図

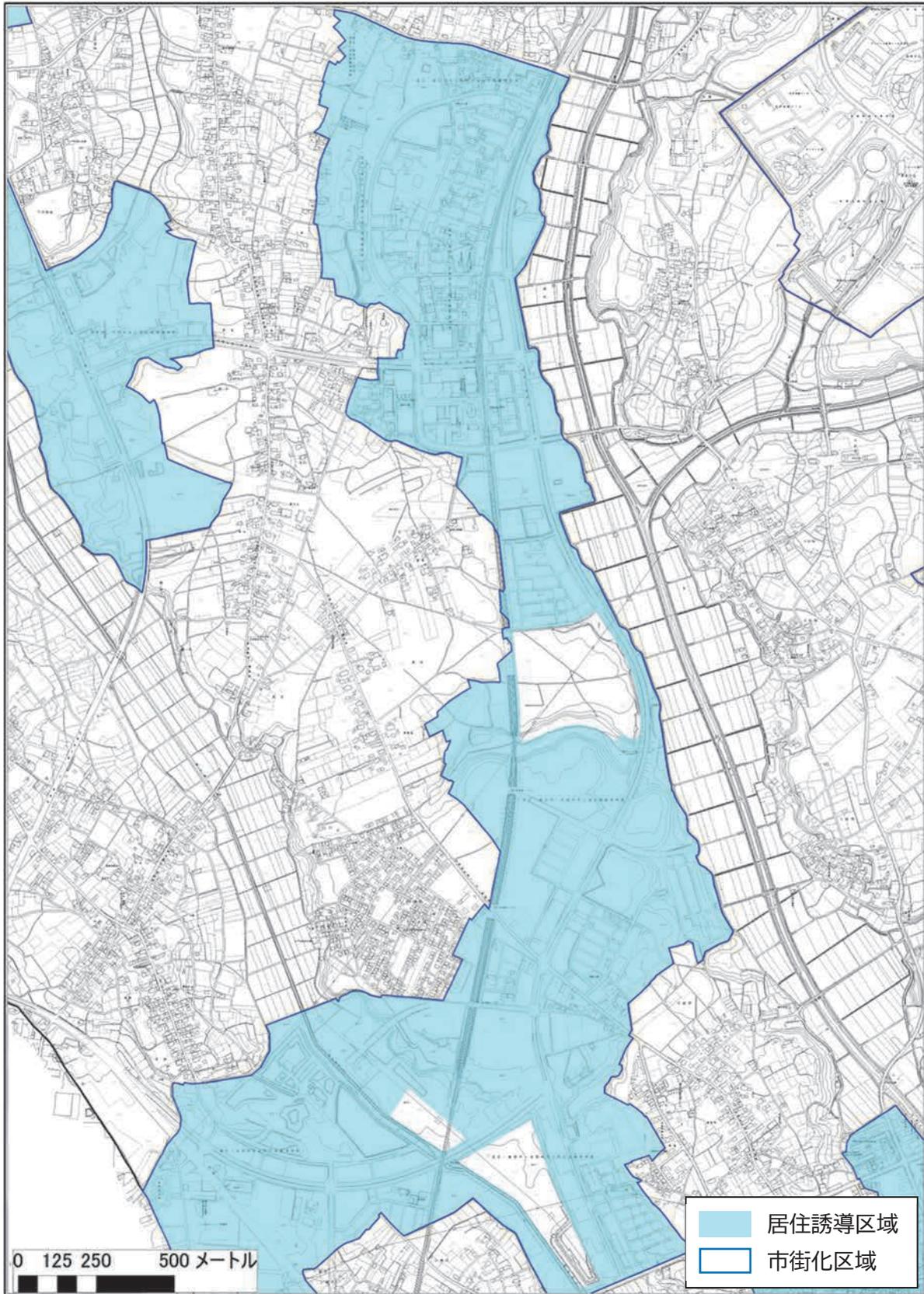
1) つくば駅周辺、竹園三丁目地区、吾妻四丁目地区（花園を含む）



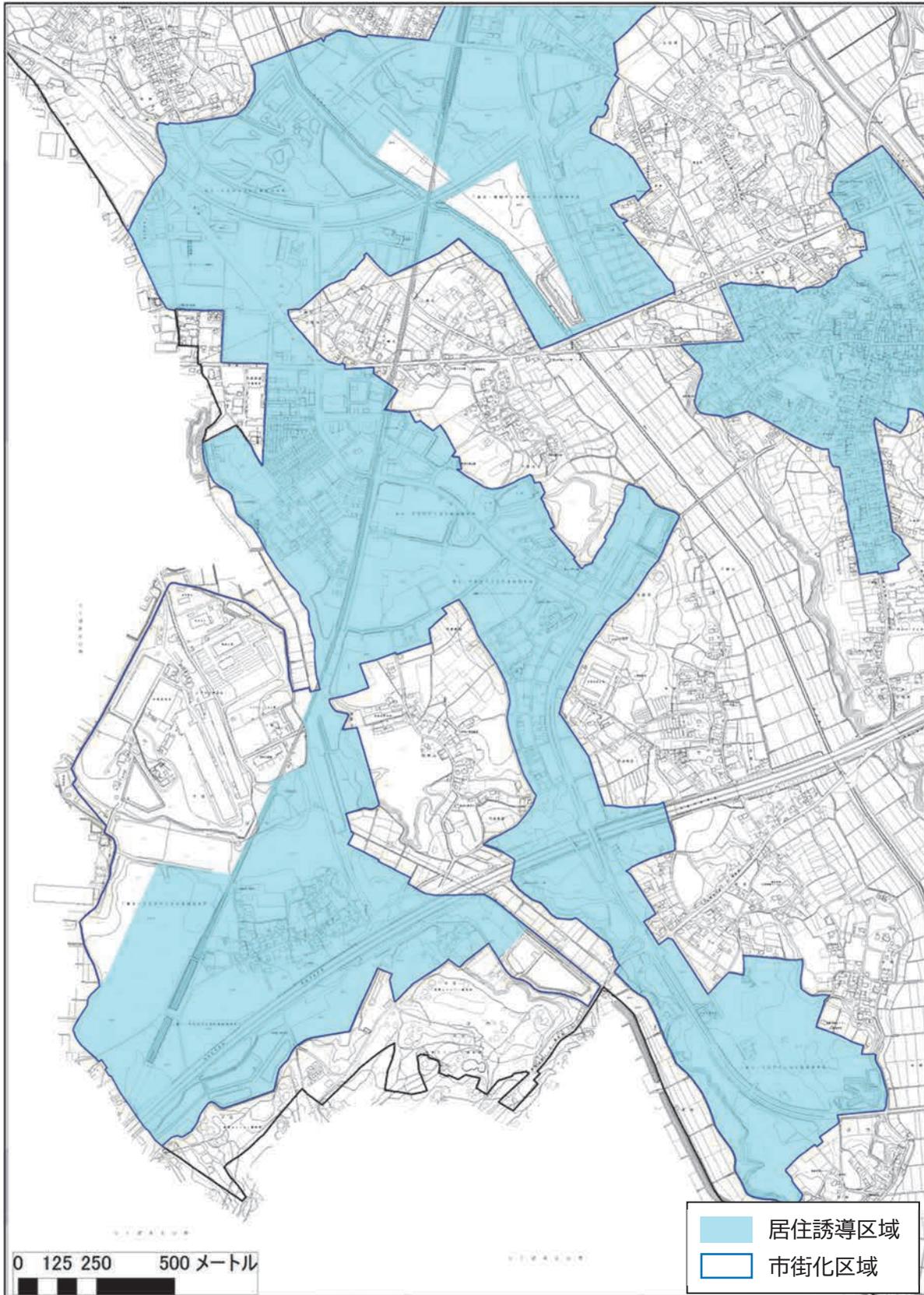
2) 葛城地区



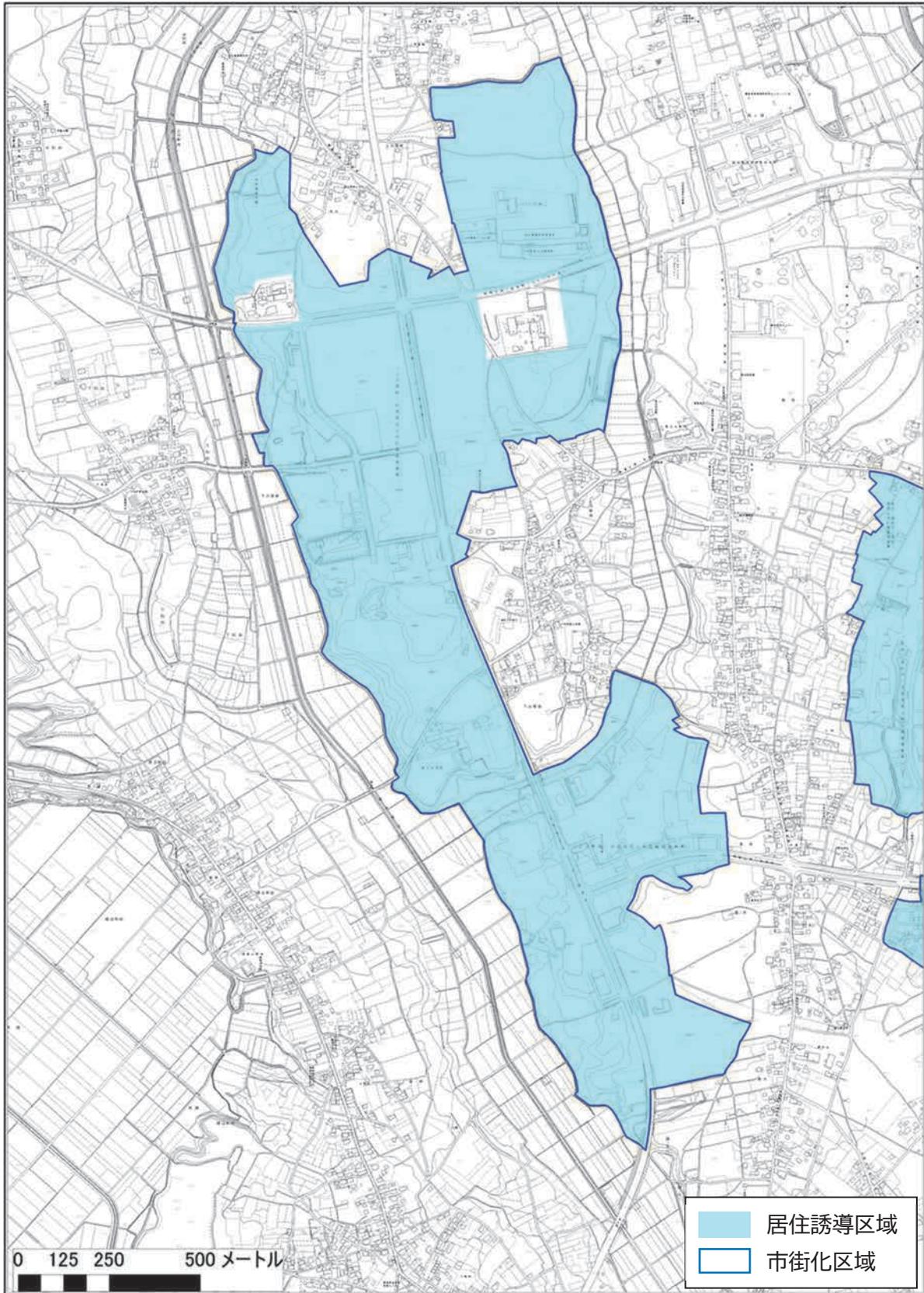
3) 島名・福田坪地区



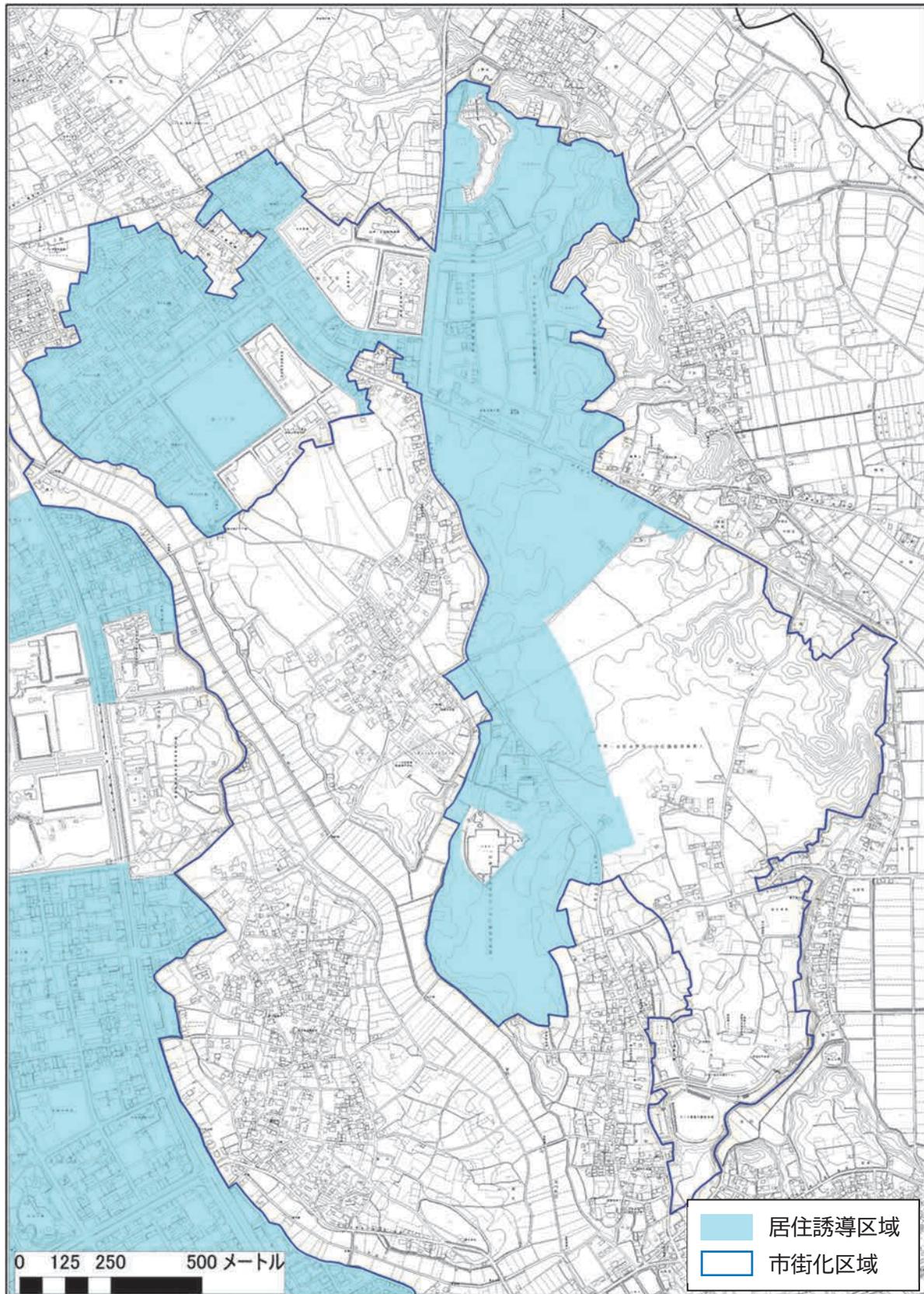
4) 萱丸地区



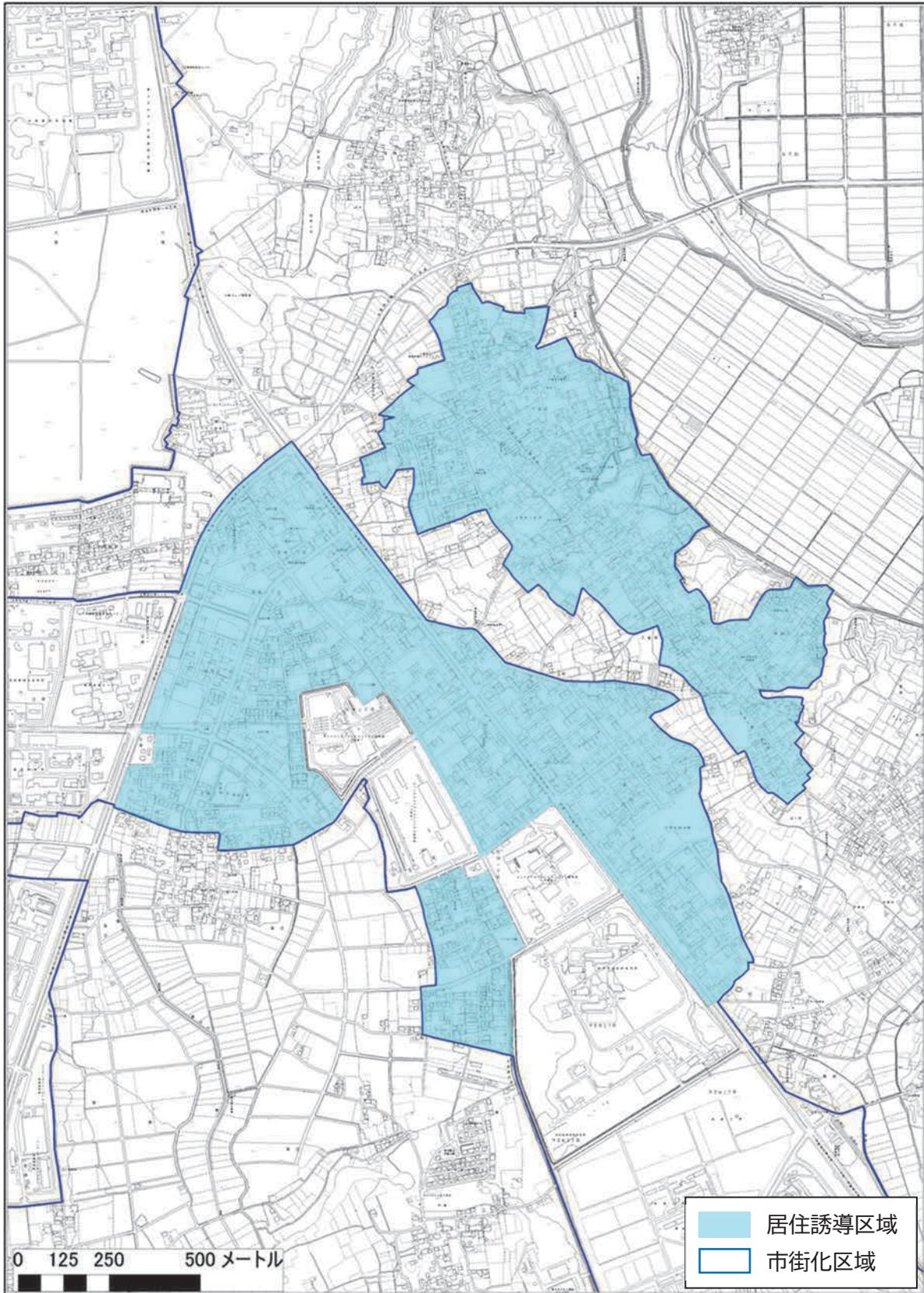
5) 上河原崎・中西地区



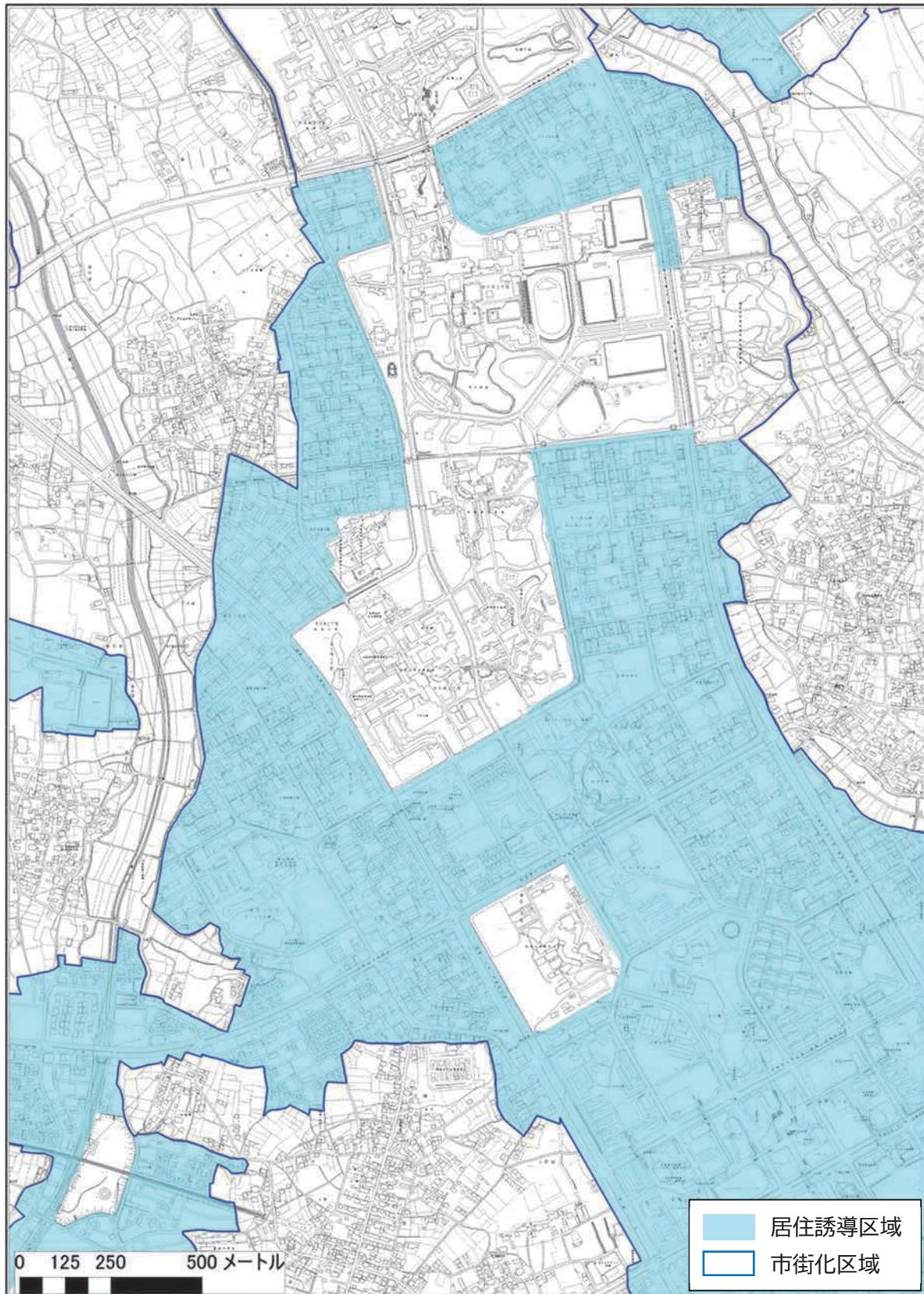
6) 中根・金田台地区、テクノパーク桜地区



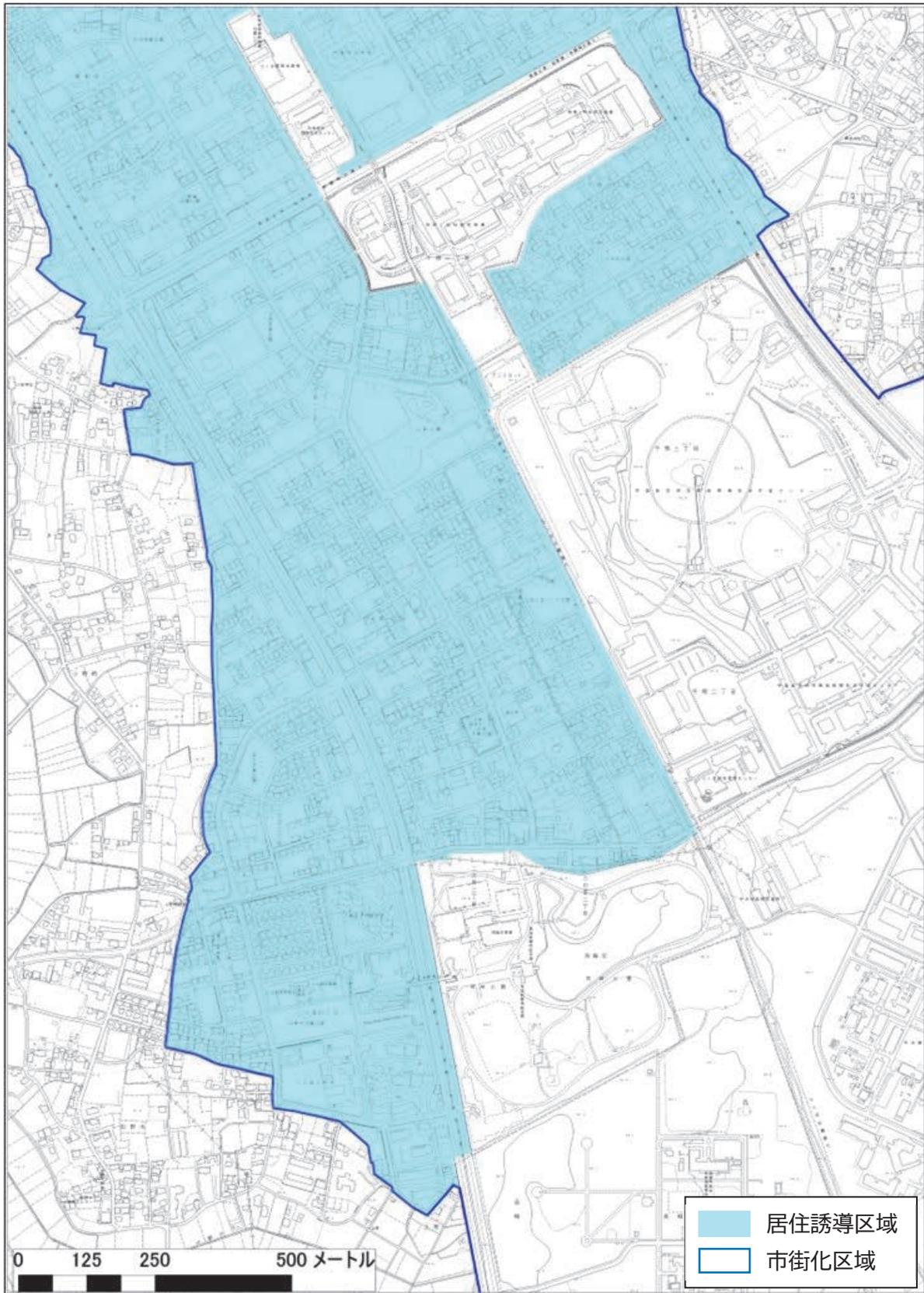
7) 花畑地区、大曾根地区、筑穂地区



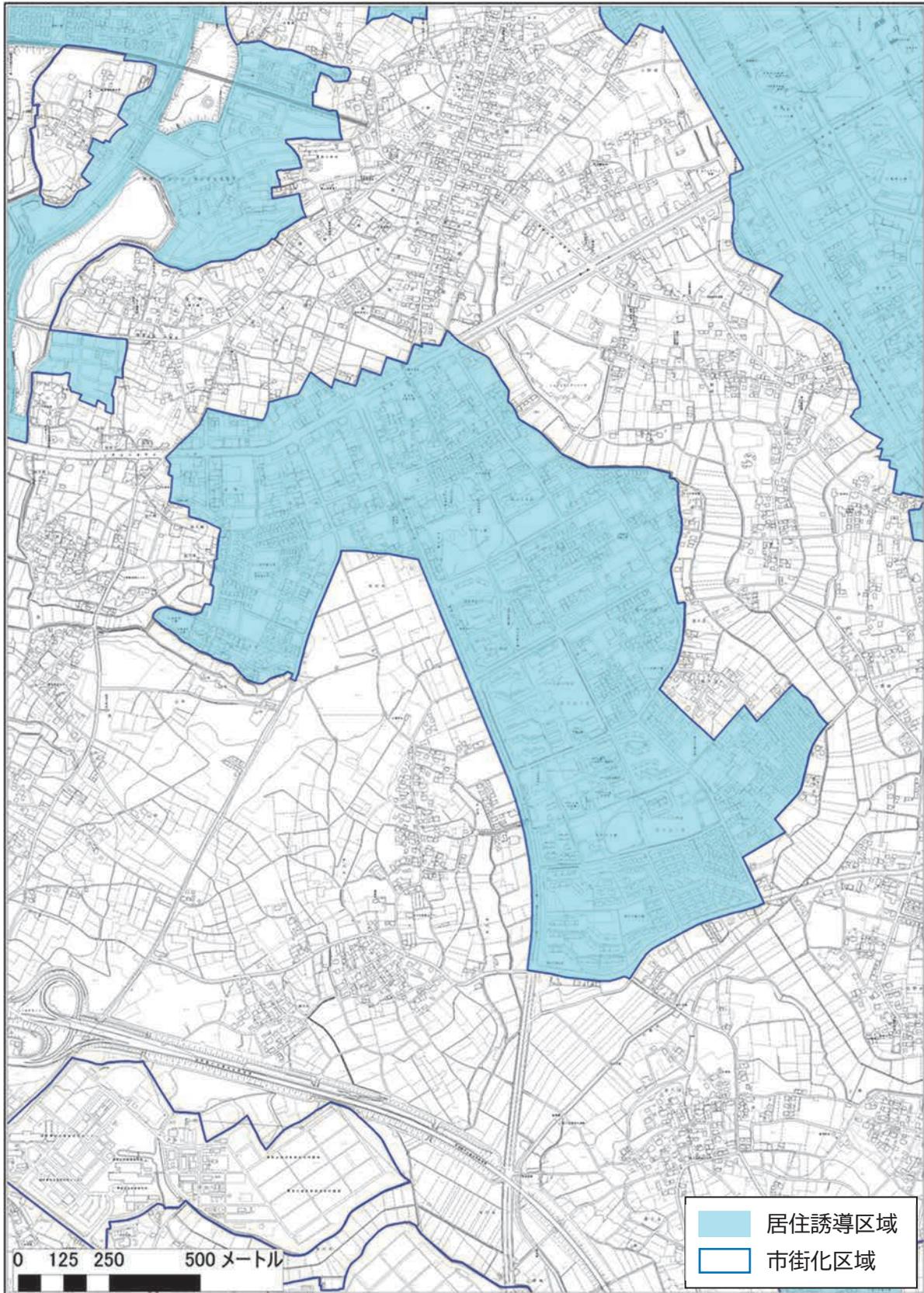
8) 天久保地区、春日地区



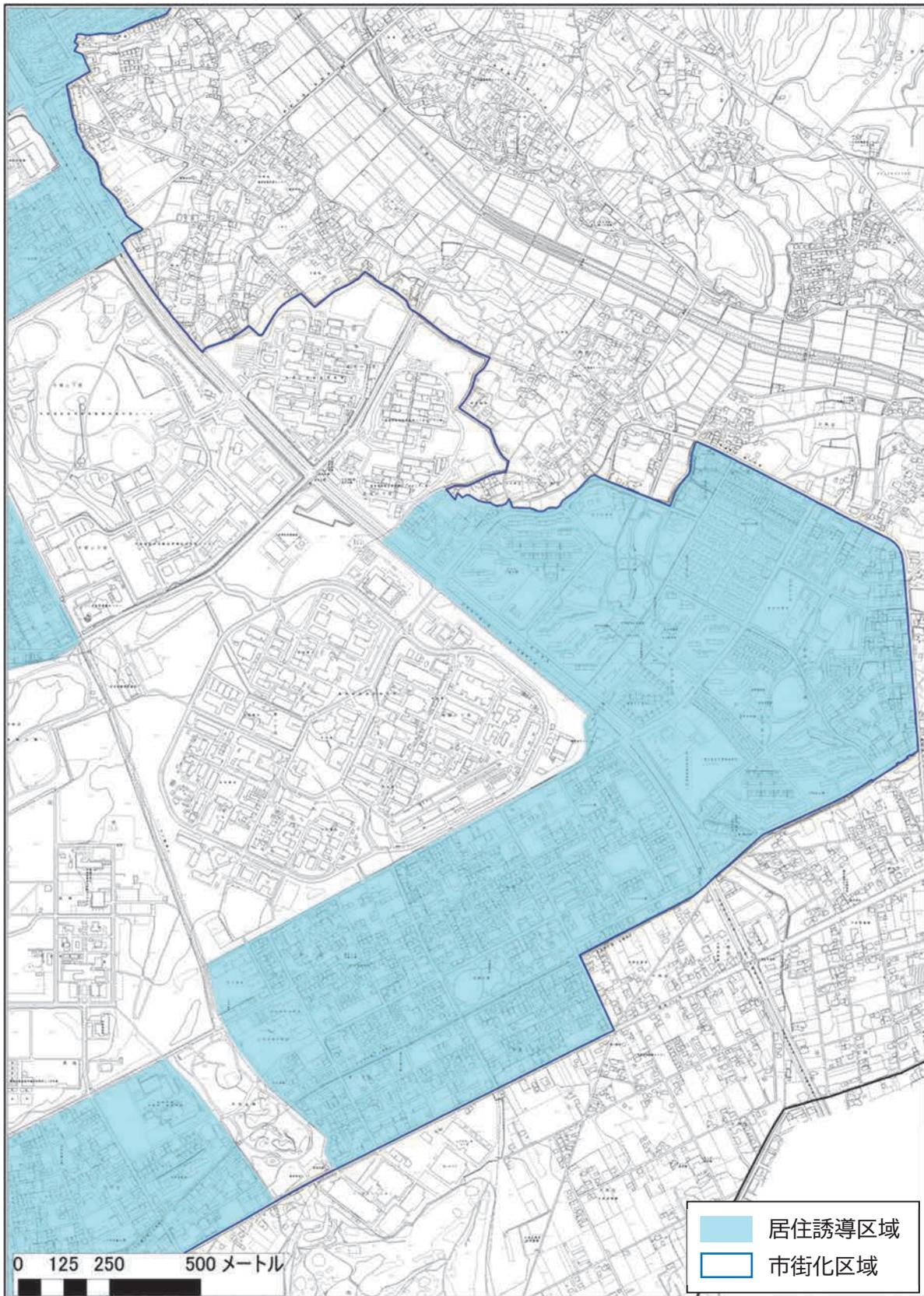
9) 千現地区、二の宮地区



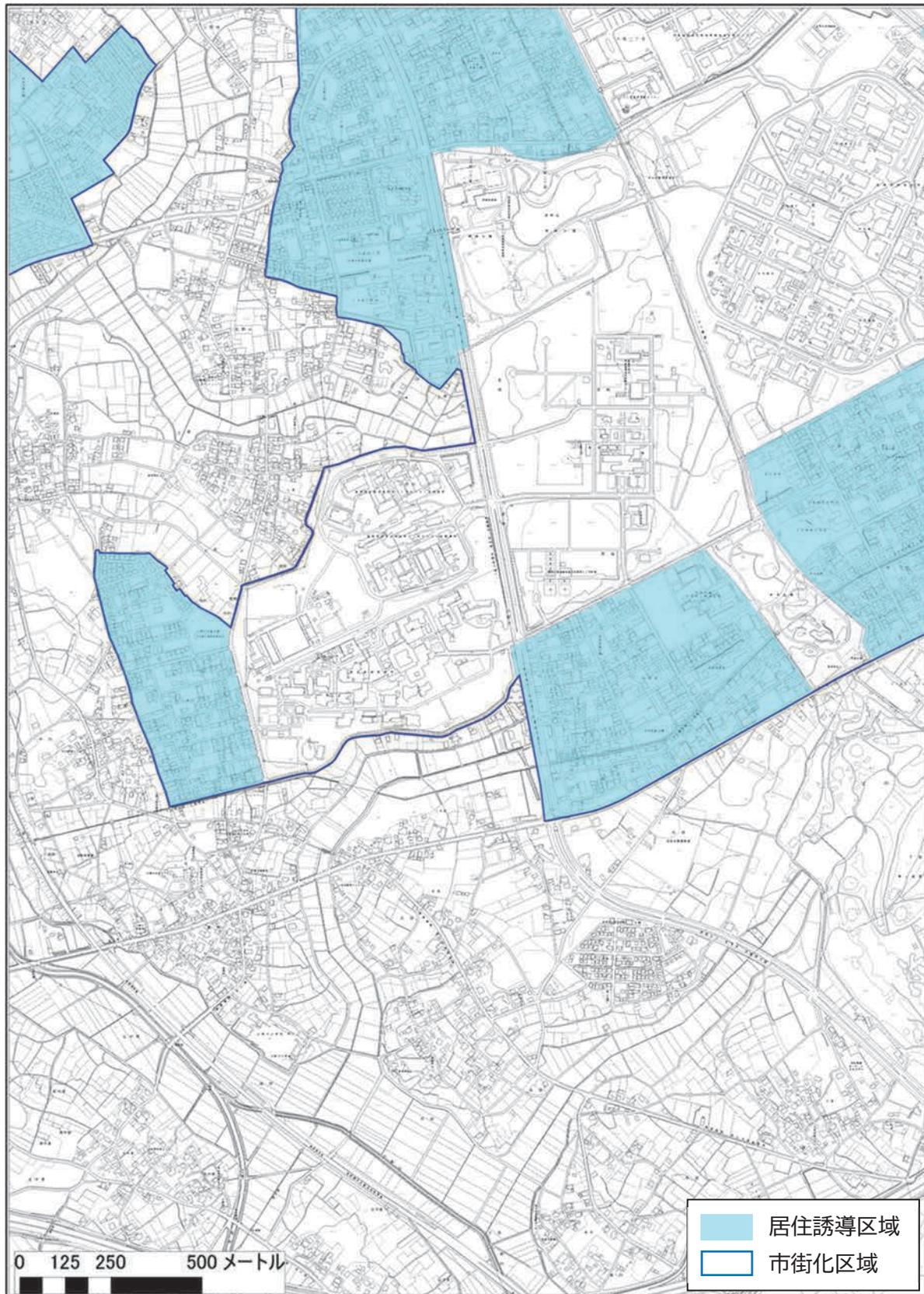
10) 松代地区 (西郷を含む)



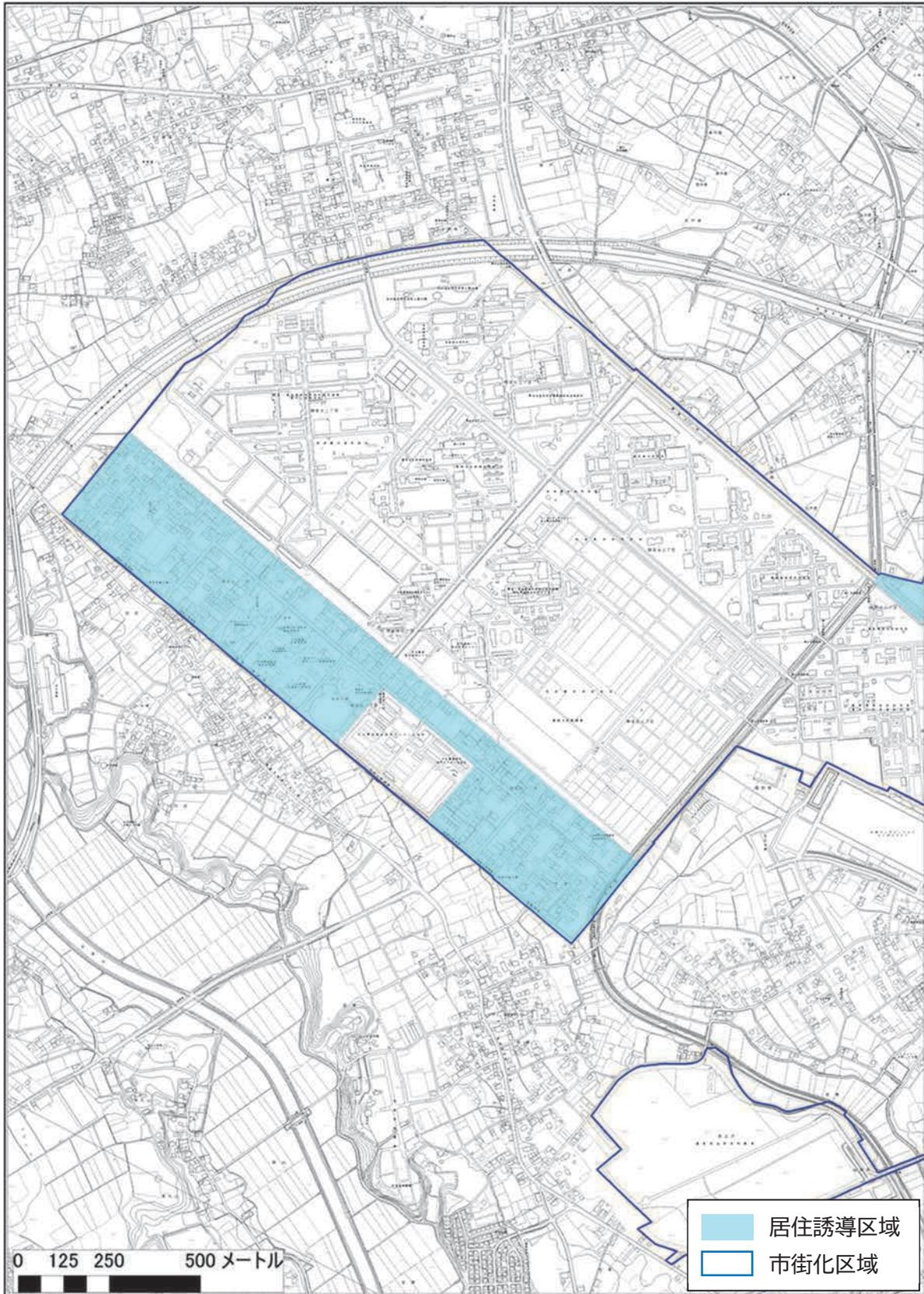
11) 並木地区、梅園地区、東地区



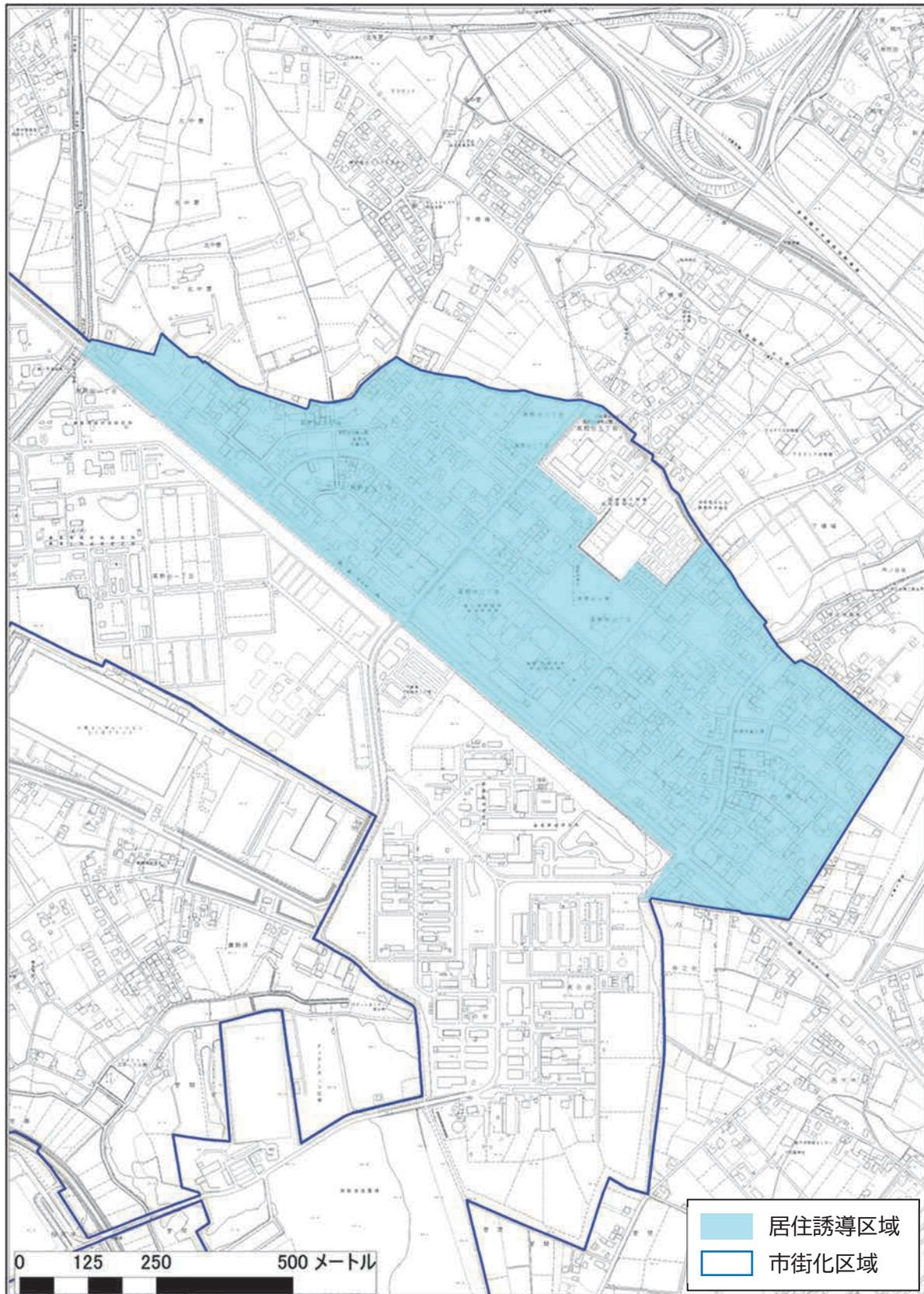
12) 稲荷前地区、小野川地区



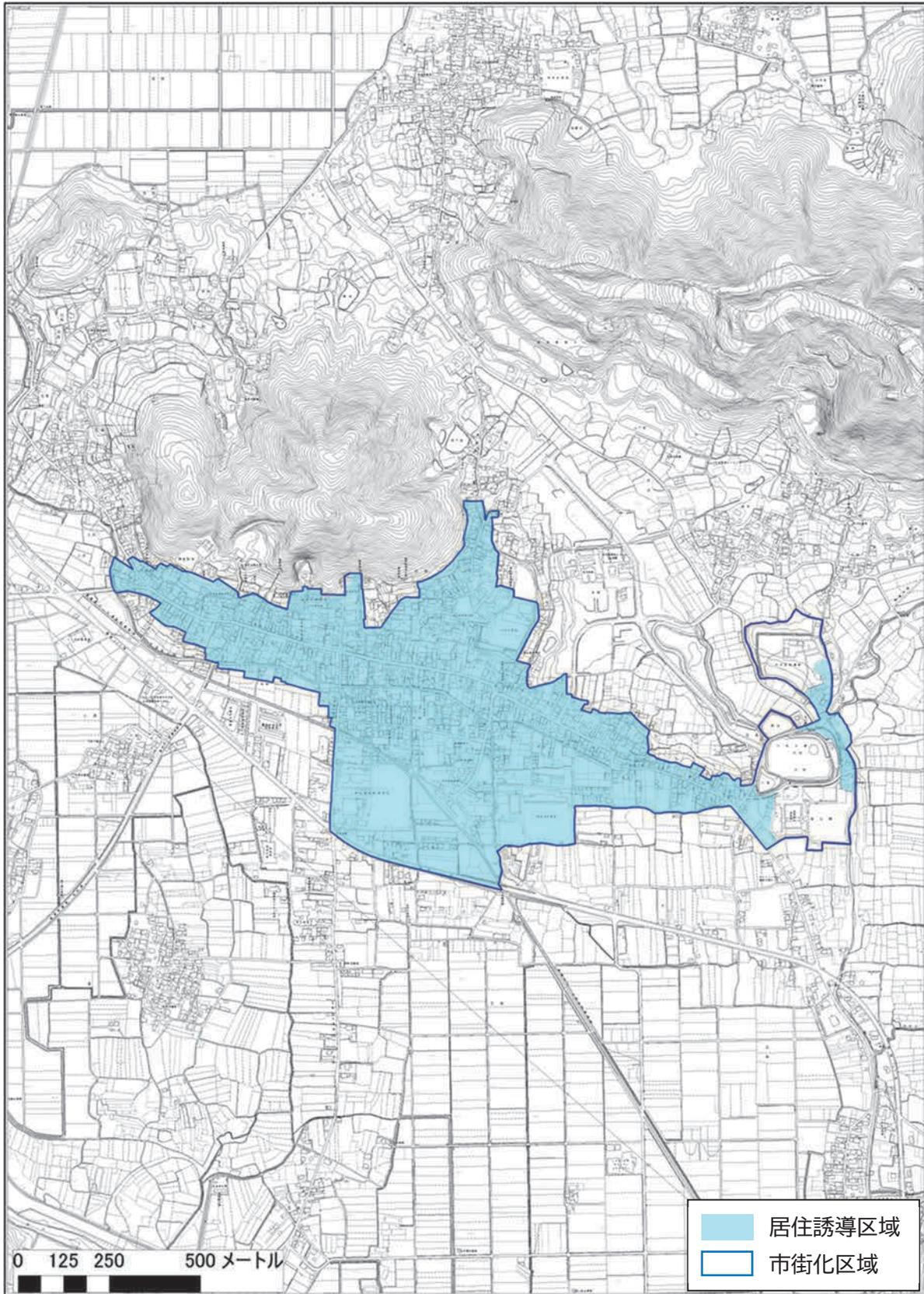
13) 観音台地区、若葉地区



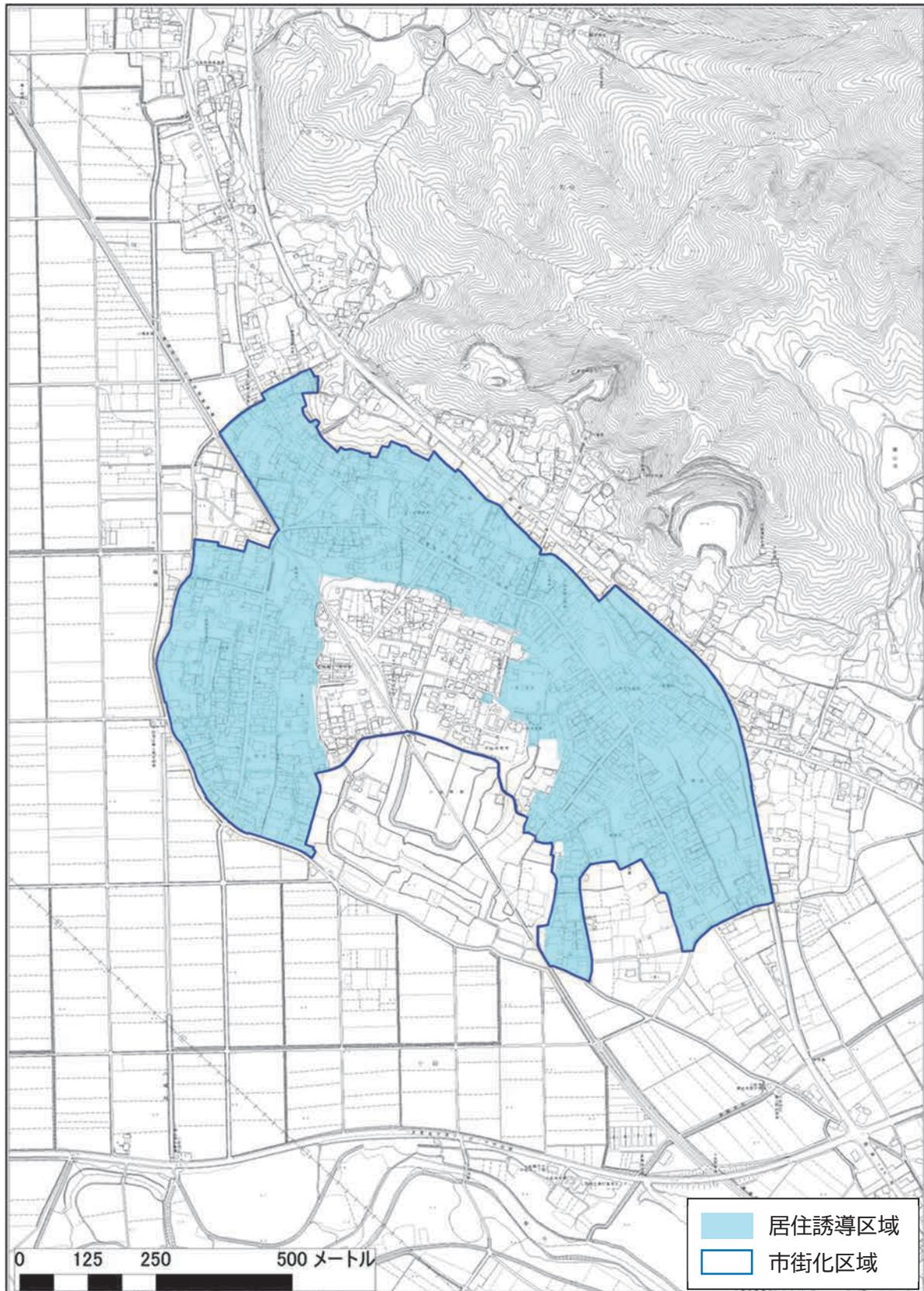
14) 高野台地区、牧園地区



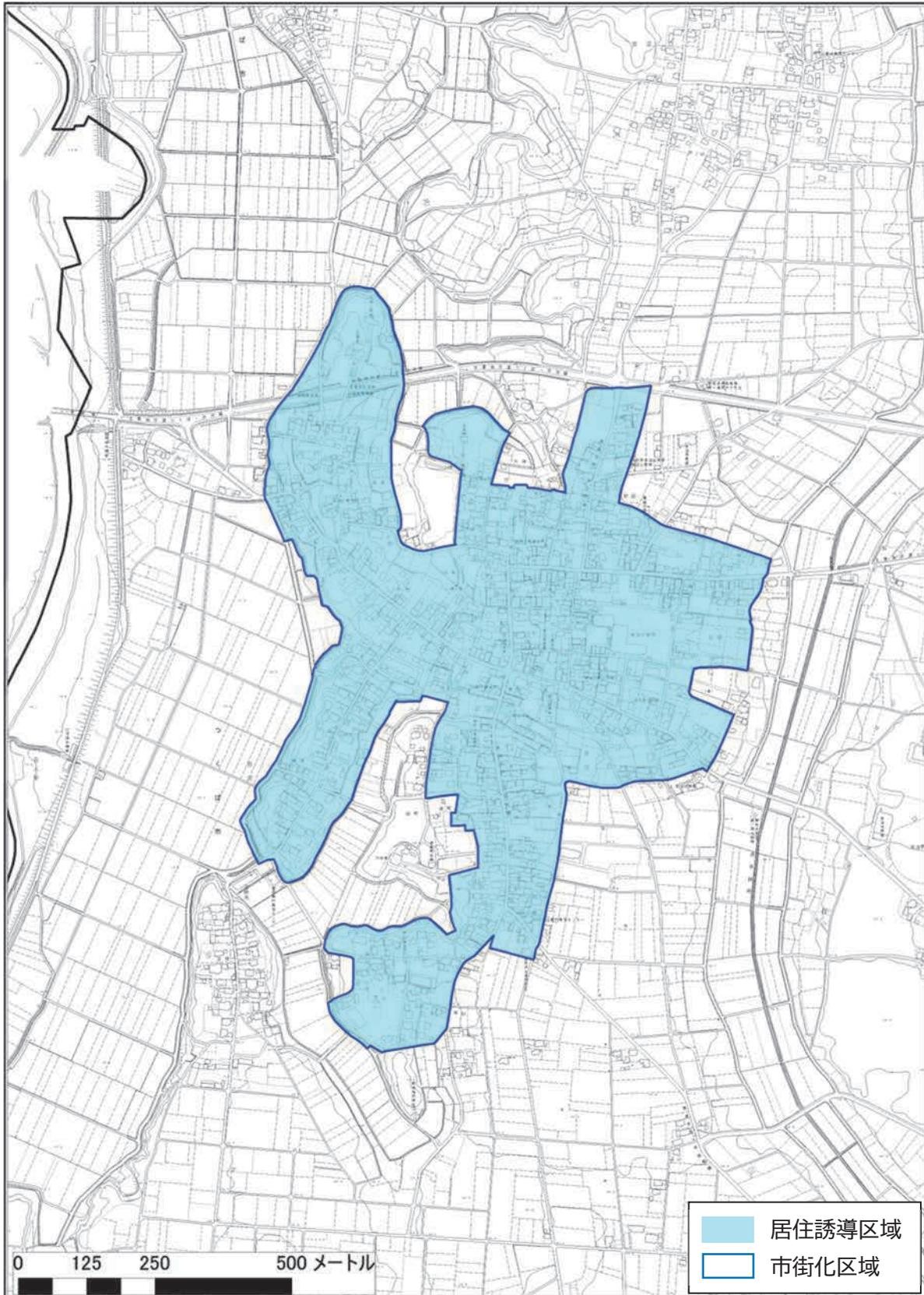
15) 北条地区



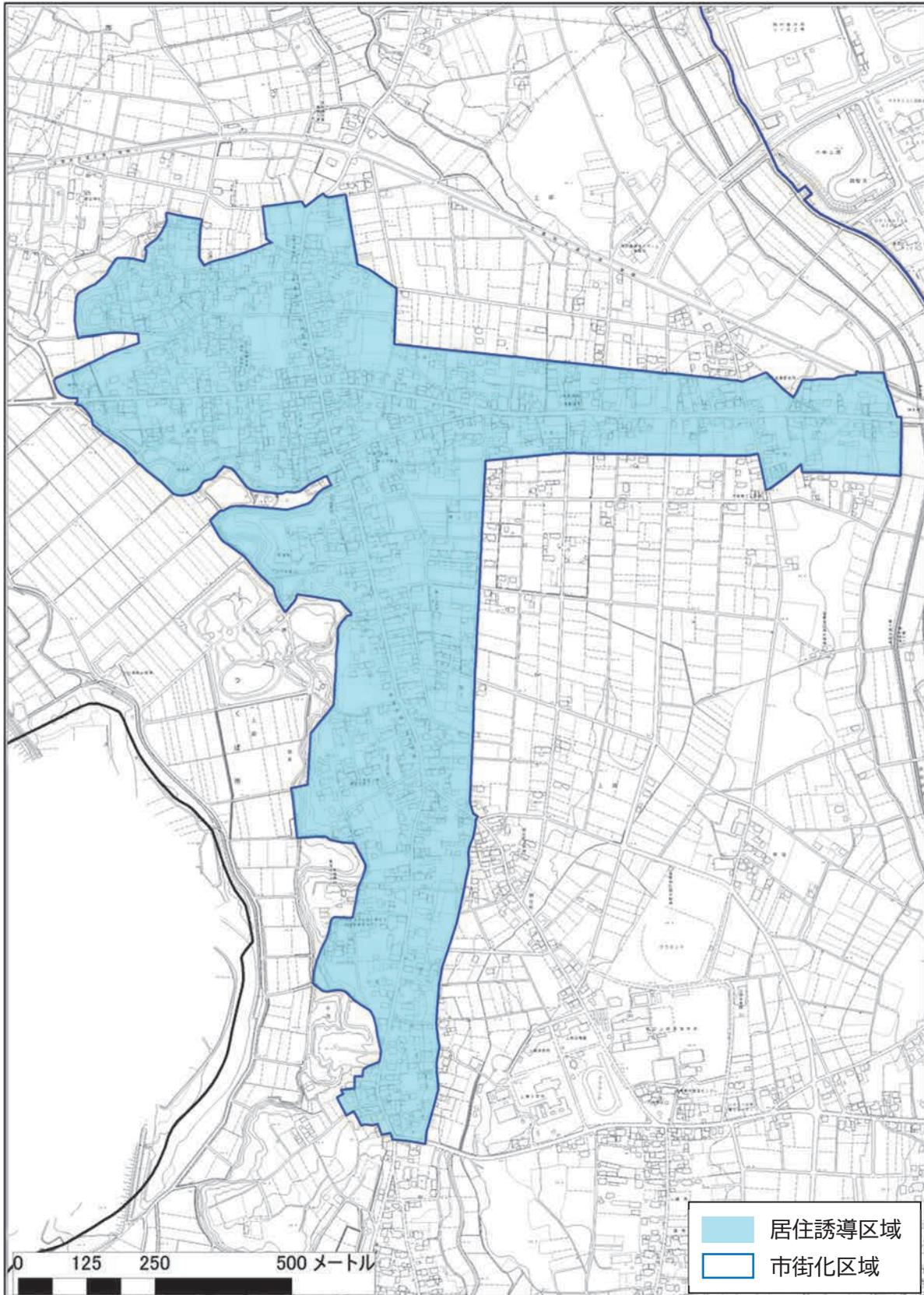
16) 小田地区



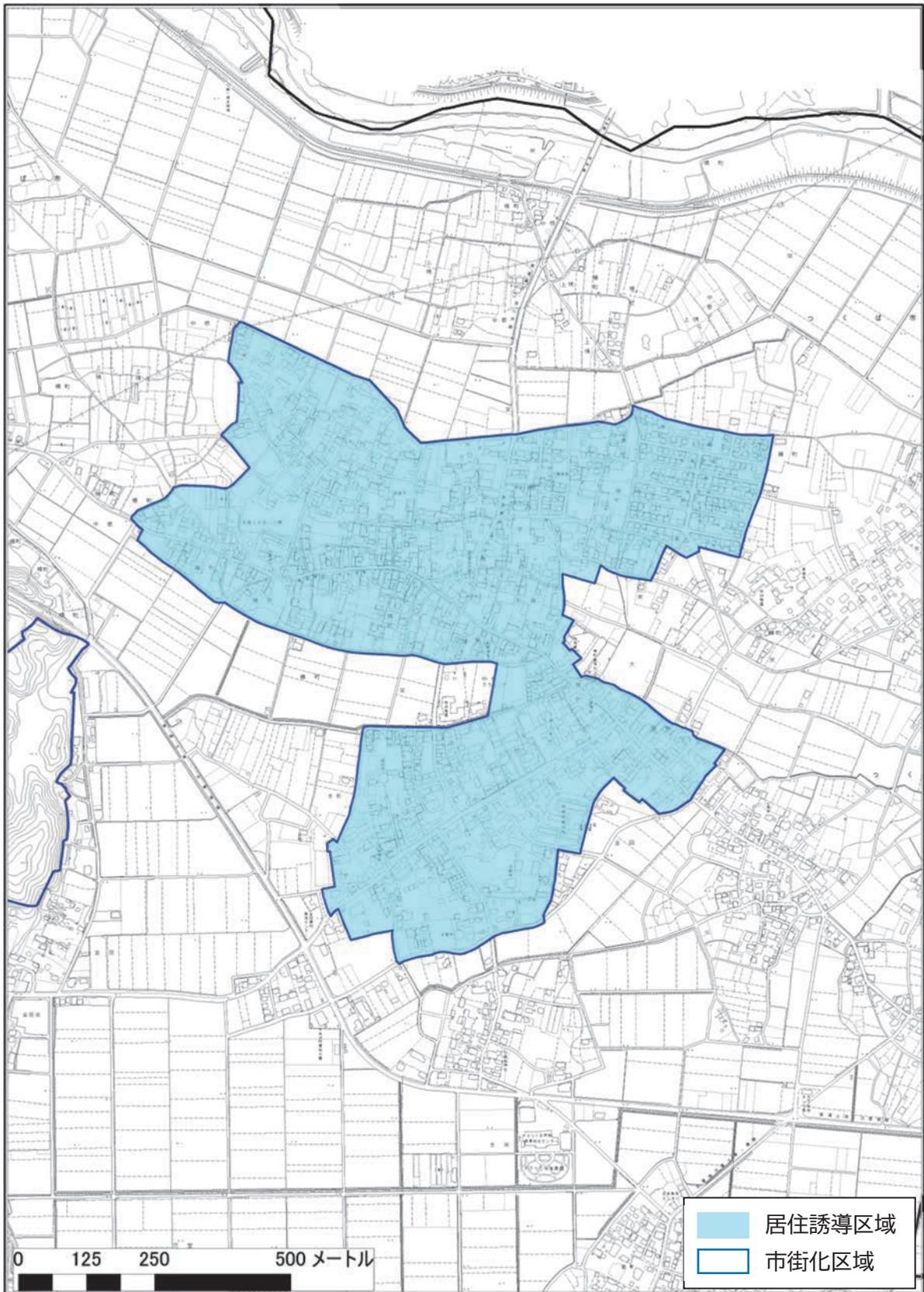
17) 吉沼地区



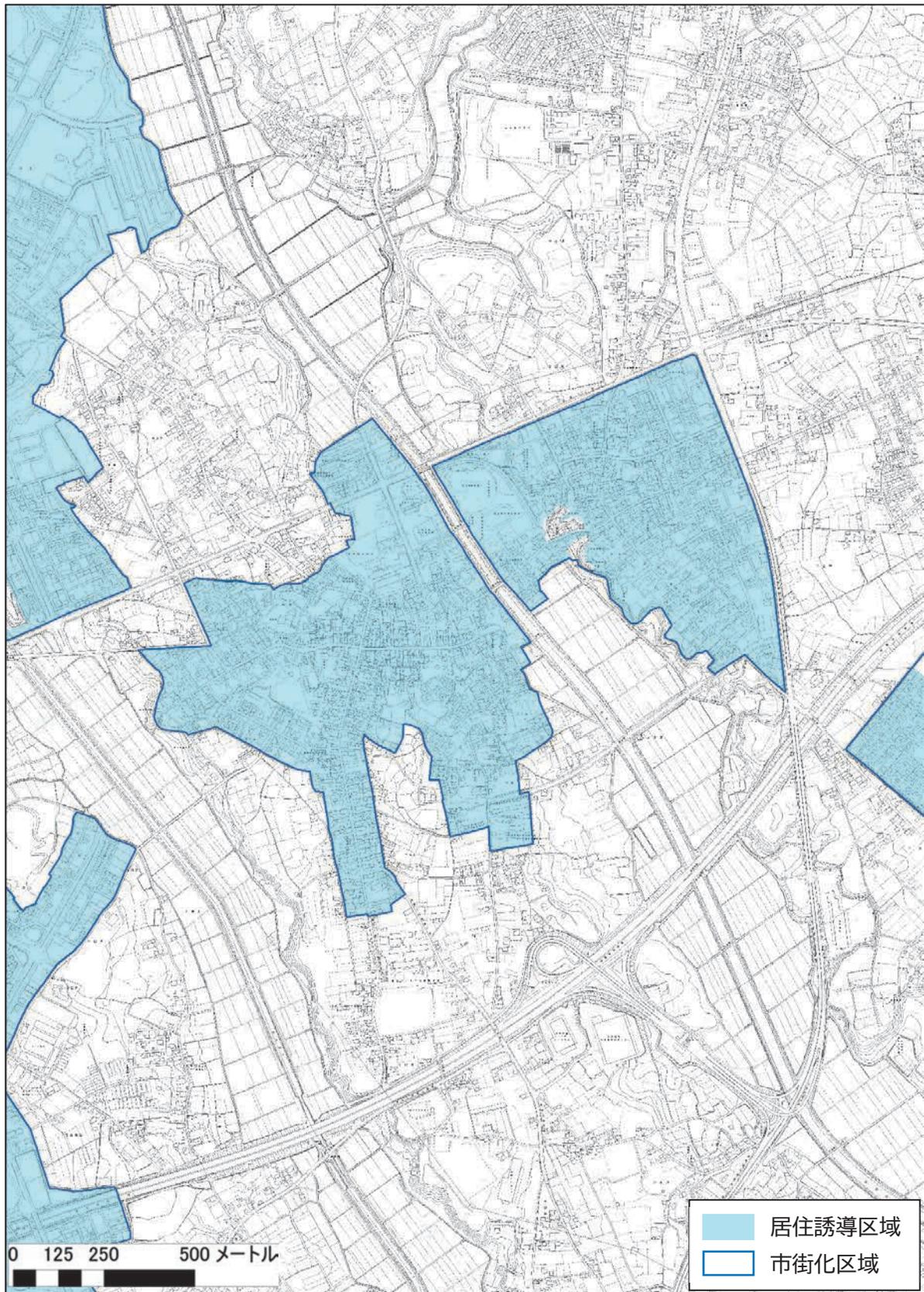
18) 上郷地区



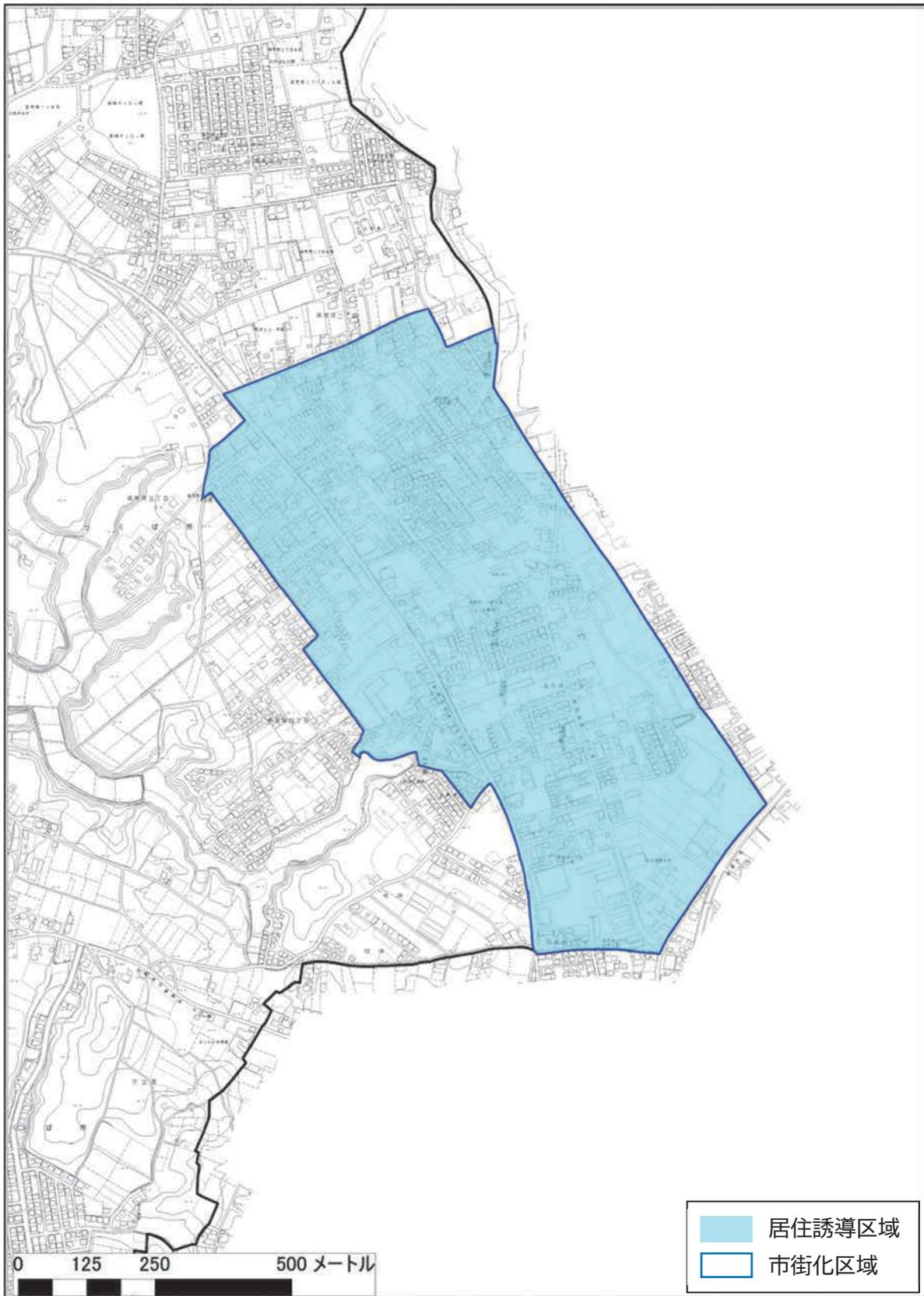
19) 栄地区



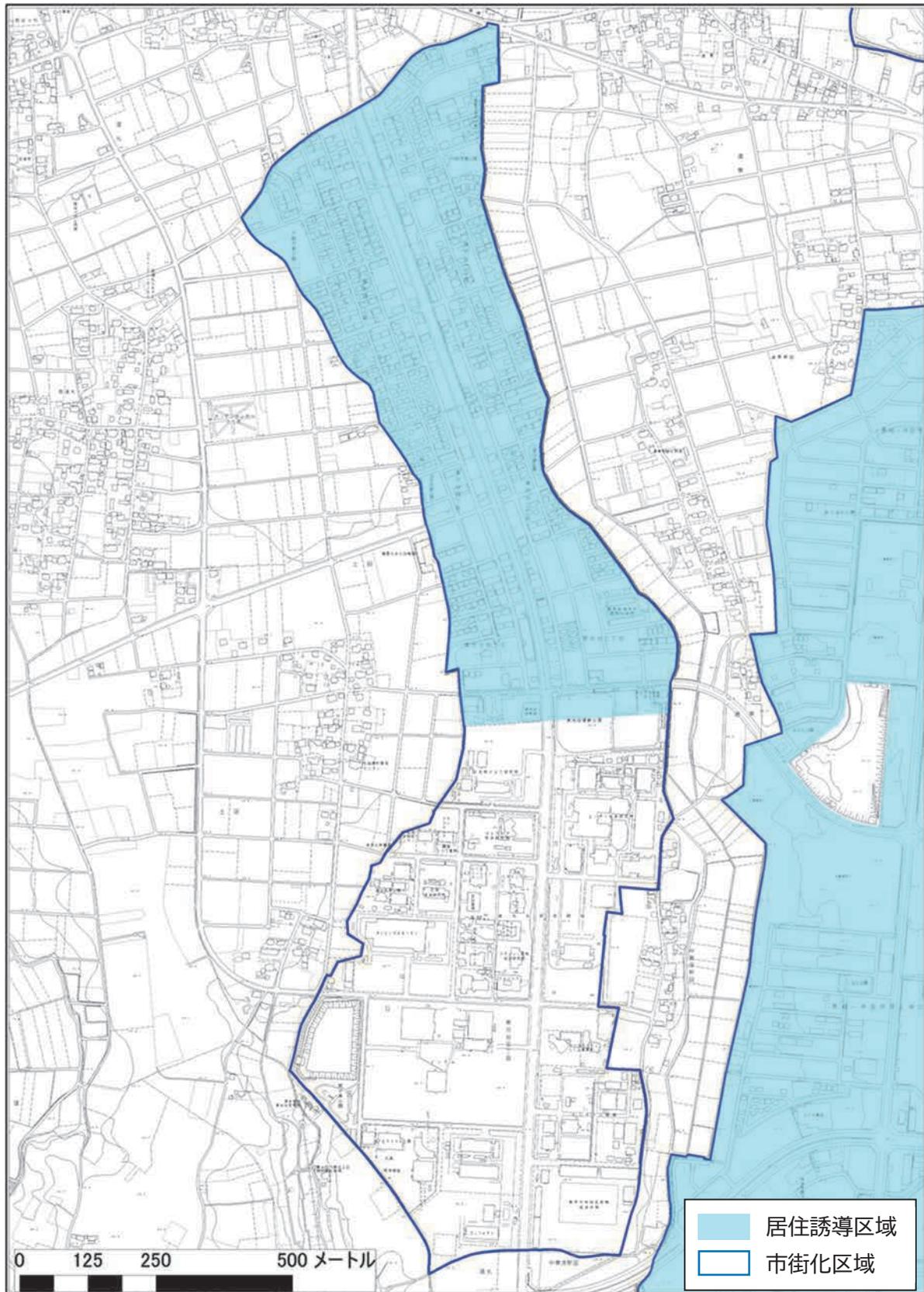
20) 谷田部地区 (台町を含む)



21) 高見原地区



22) 東光台地区



3 検討の経緯

令和4年度 (2022年度)	8月17日	第1回立地適正化計画に係る国・県ヒアリング
	8月22日	第1回策定委員会開催
	9月15日	現行計画の施策等の評価と新規計画に位置付ける施策等の調査
	9月28日～10月17日	つくば市の『これからのまちづくり』に関する市民アンケート調査
	10月22、29、30日	まちづくりワークショップ～20年後のつくばを考えよう～開催(荃崎、筑波、大穂、学園、桜、豊里、TX 沿線各地区)
	11月7日	第2回策定委員会開催
	11月18日～12月1日	庁内各課ヒアリング(26課室)
	11月22日	庁内検討会議 全体会開催
令和5年度 (2023年度)	2月25日	まなぼう!つくばの都市計画 in 谷田部開催(まちづくりワークショップ谷田部地区)
	8月9日	第3回策定委員会開催
	8月29日	第2回立地適正化計画に係る国・県ヒアリング
	10月23日	第4回策定委員会開催
	1月15日	第5回策定委員会開催
	1月31日～2月9日	都市マス・立適の素案に対する庁内各課への意見照会
	2月26日	第3回立地適正化計画に係る国・県ヒアリング
	3月26日	令和5年度第3回つくば市都市計画審議会(素案の事前報告)
令和6年度 (2024年度)	3月28日	第6回策定委員会(最終)開催
	4月25日～5月14日	都市マス・立適の素案に対する庁内各課への意見照会
	5月27日～6月27日	茨城県都市計画課との事前調整
	7月23日	茨城県との調整会議
	8月13日～9月12日	パブリックコメント
10月7日	令和6年度第1回つくば市都市計画審議会(案の諮問)	

4 市民参加の状況

多くの市民からまちづくりに関する意見を伺うため、市民アンケート調査、まちづくりワークショップ等を実施しました。

(1) つくば市の『これからのまちづくり』に関する市民アンケート調査

■実施概要

調査期間：令和4年9月28日（水）～10月17日（月）

配布回収状況：配布数／3,000票、有効回収数／912票（郵送回収658票、電子回収254票）、
有効回収率／30.4%

■主な意見（自由記入意見）

【つくば市の将来像】

- ・ 市内で衣食住全てをまかなえ、文化的施設のイベントが充実しているまち。都内へ出かけずとも市内で完結できるまち。
- ・ 交通の便が良い街。
- ・ プール施設や大きな公園を充実させて子育てしやすい街。
- ・ エネルギーや通信インフラが充実した街。
- ・ 科学技術の発展を下支えし、それによる成果を反映させるようなまち
- ・ 大学、研究機関と関連産業が発達したまち、研究学園都市として教育・研究を促進
- ・ 子育て支援に力が入っていると嬉しい
- ・ 24時間自動運転電動バスが循環する移動と治安に不安が無いまち

【地域の将来の望ましい姿】

- ・ 住民による共生社会づくりの意識の醸成。安心、人と人とのつながりがある地域。
- ・ 日常のハード的な生活環境は立派だが、人間的関係がきはく（うすい）だ。例えば、県民、市民感覚、郷土愛、近所付き合い。
- ・ スーパー、コンビニ等毎日のように使う商業施設が立地してほしい。
- ・ 高校（公立）がないので子供の進学に不安がある。
- ・ 図書館を充実させ研究学園としてふさわしい町
- ・ どこでも快適に勉強や読書ができる文化施設の多い地域
- ・ 子育てに優しい街（公営施設の授乳室整備等）
- ・ 一人親家庭への支援や障害者福祉、高齢者福祉に満足できる地域
- ・ 防犯、治安の良い地域。交通安全、防犯性の高い地域
- ・ 国際都市として持つべきであろう一流のミュージックとアートが集まるまち。

(2) まちづくりワークショップ～20年後のつくばを考えよう～

◆実施概要

回	日程	地区
第1回	10月22日	荃崎地区
第2回	10月29日	筑波地区・大穂地区
第3回	10月30日	学園地区・桜地区
第4回	10月30日	豊里地区・TX沿線地区

◆第1回 荃崎地区

日時：令和4年10月22日（土）13：30～15：30

参加人数：7名 場所：荃崎交流センター大会議室

【地区の強み×活用】

- 荃崎地区は日本一便利な農村。地域の持つポテンシャルは高い。
- 風光明媚な牛久沼を使った観光資源活用を推進すべき。
- 耕作放棄地や空き家が活用できると良い。
- 地域活動が盛んな地区もあるのでもっと市街地周辺の既存集落の住民、若者を巻き込めると良い。

【地区の弱み×改善】

- まちとしては概成していることから、今後は各インフラの適切な修繕が課題。
- 生活圏は学園地区（つくば駅周辺）・葛城地区（研究学園駅周辺）より牛久とのつながりが強いが、地区によってはアクセス性に課題。
- 世代間のコミュニケーション・世代交代が課題。
- 荃崎は団地開発による人口増を経て、高齢化問題に直面するなど、今後、つくば市が迎えるであろう問題に先回りしている。

◆第2回 筑波地区・大穂地区

日時：令和4年10月29日（土）10：00～12：00

参加人数：筑波地区2名、大穂地区1名 場所：大穂交流センター研修室

【地区の強み×活用】

- 筑波山や宝篋山は人気。名産品を扱う店舗や市中心部との間に観光拠点ができると地域振興につながる。【筑波地区】
- 歴史的な街並みと魅力的なお店がある。市街地にも宿泊施設があると日帰りだけでなく楽しめるのでは。【筑波地区】
- 農道を使ったロボットの実験など、周辺市街地でも新技術を使ったスマートなまちづくりができると良い。【大穂地区】
- 吉沼は下妻との連携が強く、生活に必要なものがある程度揃い、名店もある。【大穂地区】
- 旧大穂庁舎がバスの結節点となっているので、市北部への交通ハブ拠点となっている。【大穂地区】

【地区の弱み×改善】

- 市街化調整区域でもメリハリをつけ、自然をいかした宿泊施設や農業体験施設を立地させ、耕作放棄地等を活用できると良い。【筑波地区】
- 道路が狭く、駐車場も少ないため資源を活用できていない。【筑波地区】
- 交通ハブ拠点機能を高めるようにつくバスの路線設定に反映し、もっと活用できると良い。【大穂地区】
- 県道土浦大曾根線が東大通りの抜け道となっており危険。都市マスの構想路線にある東西方向の道路が必要。【大穂地区】

◆第3回 学園地区・桜地区

日時：令和4年10月30日（日）10：00～12：00

参加人数：学園地区6名、桜地区2名 場所：つくば市役所会議室201

【地区の強み×活用】

○緑のほか公園やペDESTリアンデッキが魅力。賑わい、楽しさとの共生をはかりたい。

【学園地区】

○ITを活用しながら「つくばブランド」をはぐくむことが必要。【学園地区】

○都市開発が活発な中で、行政や市民等が価値観を共有できると良い。【学園地区】

○四季を感じる自然風景は価値があるので保全すべき。桜川をきれいにし観光資源としたい。【桜地区】

○栄市街地には人気の飲食店がある。活性化協議会の活動がもっと盛り上がり、多様な人が参加すると良い。【桜地区】

【地区の弱み×改善】

○進学や就職で様々な人や文化の流入があるが、世代ごとにつながれず、コミュニティが希薄。地域同士のつながりもないため、互いの郷土や風土の理解を深められると良い。

【学園地区】

○場所間の交通の接続性が悪く、車がないと生活できない。【学園地区】

○未利用地や空き家が多く、全域が浸水想定区域のため、洪水への早急な対応が必要。【桜地区】

○既存集落では後継ぎのいない家や空き家が増えており、人口が減少する市街化調整区域内の集落のあり方を早急に検討する必要がある。【桜地区】

○土浦学園線沿いなどの市街化調整区域に立地する施設等が景観や環境を阻害している。【桜地区】

◆第4回 豊里地区・TX沿線地区

日時：令和4年10月30日（日）14：00～16：00

参加人数：豊里地区2名、つくばエクスプレス沿線地区5名（葛城地区(研究学園駅周辺)4名・萱丸地区(みどりの駅周辺)1名)

場所：つくば市役所会議室201

【地区の強み×活用】

○災害に強く、生活に必要な施設がそろい、地価が安いのに住みやすい。【豊里地区】

○自然が豊かで筑波山がきれいに見えるスポットがある。景観が良い。【豊里地区】

○日頃から研究に触れている人が多く、新しいことについての抵抗が少ない。【TX 葛城地区】

○新しいまちであり、日常の買い物は歩いて済ませられるのが良い。【TX 萱丸地区】

○筑波山や富士山が見える丘など、魅力的な地域資源を守りたい。【TX 萱丸地区】

【地区の弱み×改善】

○歩道の幅が狭いので、高齢者にも歩きたくなるまちとして楽しめるようにしたい。【豊里地区】

○進学等を機に出て行った人が、戻りたくなくなるような住みやすいまちづくりを進めたい。【豊里地区】

○バスの利便性（本数、運行時間等）が確保されていないため、都市交通が未発達で車を持たない人は暮らしにくい。つくチャリなどもっと様々な交通サービスがあると良い【TX 葛城地区】

○地域で協力して景観を維持し、住宅地の価値を高め、空き家化を未然に防ぎたい。【TX 葛城地区】

○今は若い年代の住民が多いが、20年後のオールドタウン化が懸念される。今の子供たちが成長しても住み続けたくなる、戻ってきたくなるようなまちづくりが必要。【TX 萱丸地区】

(3) まなぼう！つくばの都市計画 in 谷田部（まちづくりワークショップ谷田部地区）

■実施概要

日時：令和5年2月25日（土）13：30～16：45

参加人数：谷田部地区3名、TX沿線地区3名（島名・福田坪地区(万博記念公園駅周辺)2名・萱丸地区(みどりの駅周辺)1名)

場所：市民ホールやたべ及び谷田部地区周辺（まち歩き）

【地区の強み×活用】

- 千歳通り（都市計画道路小白碓谷田部線）はまちなかの通りとして素晴らしい。朝市やイベント等に活用し、歩きたくなるまちになるとよい。
- 歴史があり、素晴らしい建物がみられるのもっと活用できるとよい。
- 小さくても素敵なお店がある。もっといろんな人に知ってもらえるとよい。

【地区の弱み×改善】

- 商店街に活気がない。飲食店がもっと増え、にぎわいが出るとよい。
- 駐車場やサイン看板が分かりにくいので、もっとわかりやすくなるとよい。
- 高齢化と人口減を見据えた公共交通を考える必要がある。
- 幹線道路の整備においては、市街地が分断されないようにする必要がある。

【その他】

- 「人が歩きたくなる街」「教育ならつくば」「公園ならつくば」よいところをいっぱいつくってください。お世話になりました。とても楽しかったです。
- つくばは年数はたっているが、まだ成長、形成の途上にある。都市は何百年かかって出来上がるが、より早く成長する街になってほしい。
- 幹線道路の整備においては、市街地が分断されないようにする必要がある。
- 勝手なことを申し上げましたが、街を愛していることをお汲み取りいただけたら幸いです。地元の方がいらして大変参考になりました。いずれ機会があったら、もっとお聞きしたいです。

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

(1) 設置要項

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 策定委員会設置要項

(設置)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2に規定する都市計画に関する基本的な方針（以下「第3次都市計画マスタープラン」という。）及び都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条に規定する住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画（以下「第2次立地適正化計画」という。）策定に関して意見を聴くため、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（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 第3次都市計画マスタープラン及び第2次立地適正化計画の策定に関し、市長に意見を述べること。
- (2) その他第3次都市計画マスタープラン及び第2次立地適正化計画の策定に関し、市長が必要と認めること。

(組織)

第3条 委員会は、外部委員12名以内並びにつくば市市長公室長、政策イノベーション部長、建設部長及び都市計画部長で構成する。

- 2 外部委員は、学識経験を有する者又は市民のうちから、市長が定める委員をもって構成する。

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から第3次都市計画マスタープラン及び第2次立地適正化計画の策定の日までとする。

- 2 委員が欠けた場合における後任者の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長等)

第5条 委員会に委員長を置く。

- 2 委員長は、委員の互選により選出された者とし、委員会の会務を総理する。
- 3 委員長に事故があるときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集する。ただし、委員長が選任されていないときは、市長が招集する。

- 2 会議の議長は、委員長をもって充てる。
- 3 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

(意見の聴取等)

第7条 委員会は、その所掌事項について、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求めてその説明や意見を聞くこと、又は委員以外の者から資料の提出を求めることができるものとする。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、つくば市都市計画部都市計画課において処理する。

(補足)

第9条 この要項に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附則

この要項は、令和4年5月30日から施行する。

附則

この要項は、令和4年8月17日から施行する。

(2)策定委員会委員 (R4.5.30~R6.3.31)

委員名	選任分野		所属
大澤 義明	学識経験者	都市計画	筑波大学システム情報系社会工学域 教授
藤井 さやか	学識経験者	都市計画	筑波大学システム情報系社会工学域 准教授
奈佐原 顕郎	学識経験者	森林科学	筑波大学 生命環境系 准教授
松橋 啓介	学識経験者	環境	国立環境研究所社会環境システム領域 地域計画研究室長
竹谷 修一	学識経験者	都市防災	国土交通省 国土技術政策総合研究所 都市研究部 都市防災研究室長(~R5.3.31) 国立研究開発法人 建築研究所 住宅・都市研究グループ 上席研究員(R5.4.1~)
高瀬 唯	学識経験者	景観	茨城大学農学部地域総合農学科 講師
西野 由希子	学識経験者	地域 まちづくり	茨城大学人文社会科学部 人間文化学科 教授
武藤 成一 (~R5.6.26)	学識経験者	交通	関東鉄道株式会社 常務取締役
廣瀬 貢司 (R5.6.27~)	学識経験者	交通	関東鉄道株式会社 常務取締役
小松崎 光一	学識経験者	産業	常陽銀行 常務執行役員
間野 聡子	学識経験者	子育て	特定非営利活動法人ままとーん 代表理事
安田 浩昌	市民		—
清水 美咲希	市民		—
片野 博司 (~R5.3.31)	行政	防災	つくば市市長公室長
斎藤 健一 (R5.4.1~)	行政	防災	つくば市市長公室長
藤光 智香	行政	企画	つくば市政策イノベーション部長
富田 剛	行政	土木	つくば市建設部長
大里 和也	行政	都市計画	つくば市都市計画部長

(3) 検討経緯

回	日程	主な内容
第1回策定委員会	令和4年8月22日	現況と課題の確認
第2回策定委員会	令和4年11月7日	都市計画マスタープランの全体構想 (基本理念、目標等)
第3回策定委員会	令和5年8月9日	都市計画マスタープランの全体構想 (将来都市構造)
第4回策定委員会	令和5年10月23日	都市計画マスタープランの全体構想(基本理念、 将来都市構造、分野別方針を含む本章全体)
第5回策定委員会	令和6年1月15日	都市計画マスタープランのエリアプラン 立地適正化計画の誘導区域、誘導施設等
第6回策定委員会	令和6年3月28日	都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の 素案

6 庁内検討会議

(1) 構成（令和4年11月時点）

部	課
市長公室	危機管理課
政策イノベーション部	企画経営課、科学技術振興課、スタートアップ推進室、スマートシティ戦略課
財務部	財政課、管財課、公共施設マネジメント推進室
市民部	市民活動課、市民窓口課、スポーツ施設整備室、文化芸術課
経済部	産業振興課、農業政策課、観光推進課、ジオパーク室
都市計画部	公有地利活用推進課、学園地区市街地振興課、周辺市街地市街地振興課、建築指導課、開発指導課、地域開発振興室、総合交通政策課、サイクルコミュニティ推進室
建設部	道路計画課、公園・施設課、公共施設整備課、住宅政策課、防犯交通安全課
生活環境部	環境政策課、環境保全課、サステナスクエア管理課
上下水道局	水道工務課、下水道工務課
教育局	学務課、教育施設課、文化財課
消防本部	消防総務課

(2) 検討経緯

実施事項	時期	主な内容
現行計画の施策等の評価と新規計画に位置付ける施策等の調査	令和4年9月5日	実施事業・施策、今後の方針について
関係課(26課室)個別ヒアリング	令和4年11月18日 ～12月1日	施策等の調査に対する回答の詳細について
庁内検討会議 全体会	令和4年11月22日	都市計画マスタープラン及び立地適正化計画について
素案に対する庁内各課への意見照会	令和6年1月31日 ～2月9日	素案に対する意見について
素案に対する庁内各課への意見照会	令和6年4月25日 ～5月14日	素案に対する意見について

7 茨城県との協議

茨城県の関係各課等に対し、「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(案)」に係る調整会議を開催しました。

日時:令和6年7月23日(書面開催)

関係各課等:以下のとおり

部	課
政策企画部	計画推進課、地域振興課、交通政策課
県民生活環境部	環境政策課
防災・危機管理部	防災・危機管理課
農林水産部	農業政策課、農村計画課、県南農林事務所
土木部	道路建設課、道路維持課、河川課、都市計画課、都市整備課、下水道課、建築指導課、住宅課、土浦土木事務所
立地推進部	立地推進課、立地整備課、宅地整備販売課

8 つくば市都市計画審議会

令和6年度第1回つくば市都市計画審議会において、「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(案)」を諮問しました。

日時:令和6年10月7日

場所:つくば市役所本庁舎2階 会議室201

9 パブリックコメント

市民から、「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(案)」に対する意見を聴取するため、パブリックコメントを実施しました。

意見募集の期間:令和6年8月13日~9月12日

閲覧場所 :都市計画課、市役所1階情報コーナー、つくば市民センター、各窓口センター、各地域交流センター、市ホームページ

意見集計結果:4人の方(団体を含む。)から12件のご意見の提出がありました。

10 用語解説

(あ行)

・空き家バンク制度

市内の空家等の有効活用を通して、定住の促進及び地域の活性化を図ることを目的に、空き家を売りたい・貸したい、買いたい・借りたいという方々の橋渡しをつくば市が行う制度。

・アダプト・ア・ロード（パーク）

市町村等が管理する道路や公園を市民が清掃・除草等の環境美化活動によって良好な空間とするプログラム。

・一団地の官公庁施設

都市計画法に基づく都市施設の種類で、一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設のこと。

・雨水出水（内水氾濫）

ゲリラ豪雨等による雨水の量が下水道管の排水能力を上回り、マンホールなどから水があふれる等により発生する浸水のこと。

・エネルギーの多重化

1つのエネルギー源に頼らず、複数の異なるエネルギー源を組み合わせることでエネルギーを確保すること。これにより、エネルギー供給の安定性や持続可能性を高めることができる。

・LCCM住宅

LCCMとはライフ サイクル カーボン マイナスのことで、住宅の建設から廃棄までに排出されるCO₂を減少する様々な技術導入と、住人の省エネ型生活行動、また、太陽光などの再生可能エネルギーを利用することにより、ライフサイクルを通じたトータルのCO₂収支がマイナスになる住宅のこと。

(か行)

・開発許可

都市計画法における開発行為に対する許可

制度のこと。開発許可は、都市計画区域における市街化の要因となる開発行為を規制・誘導することにより、スプロール化を防止し、段階的、計画的なまちづくりを図ることを目的としている。

・開発行為

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質を変更すること。

・概成率（道路）

都市計画道路の改良済区間以外のうち、路線として都市計画道路と同程度の機能を果たしている現道（概ね計画幅員の2/3以上又は4車線以上の幅員を要する道路）を有する区間の割合

・改良率（道路）

都市計画道路のうち、道路用地が都市計画決定の計画幅員のとおり確保されており、一般の通行の用に供している区間（改良済区間）の割合

・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）

河川の河道及び洪水調節施設の整備状況を勘案して、想定最大規模降雨に伴う洪水により河川の河岸の侵食幅を予測したもの。

・家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）

河川の河道及び洪水調節施設の整備状況を勘案して、想定最大規模降雨に伴う洪水により河川が氾濫した場合の氾濫流の状況をシミュレーションにより予測したもの。

・合併処理浄化槽

し尿と生活雑排水（台所の排水）を合わせて処理する浄化槽のこと。

・環境モデル都市

温室効果ガス排出の大幅削減等、低炭素社会への実現に向け、高い目標を掲げて先導的な取組にチャレンジする都市・地域として国から選定された都市。

・急傾斜地崩壊危険区域

「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき、都道府県知事が指定した区域のこと。(1)崩壊する恐れのある急傾斜地（傾斜度が30度以上の土地）で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に被害の恐れのあるもの、(2)(1)に隣接する土地のうち、急傾斜地の崩壊が助長・誘発される恐れがないようにするため、一定の行為制限の必要がある土地の区域を包括する区域の2つがある。

・旧宅地造成事業

昭和39年に制定された「住宅地造成事業に関する法律」に基づき、住宅地の開発を行った事業のこと。

住宅地造成事業に関する法律は、昭和43年に都市計画法に移行している。

・区域区分

無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を進めるため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分して定めること。

・景観協定

景観法に基づき、景観計画区域内の一団の土地について、土地所有者等の全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関して締結する協定。

・景観計画

景観行政団体が、良好な景観の形成を図るため、その区域、良好な景観の形成に関する基本的な方針、行為の制限に関する事項を定める計画。

本市では、市全域を景観計画区域として平成19年10月に策定（平成24年6月第一回変更）している。

・景観形成基準

建築物の建築等、工作物の建設等及び開発行為に関する景観誘導の基本的な考え方や遵守すべき基準。

・景観法

都市・農山漁村等における良好な景観の形成を図るため、基本理念や国民・事業者・行政の

責務を明確にするとともに、景観計画の策定など良好な景観を形成するための規制の仕組み、税・財政上の支援措置などを講じた我が国で初めての景観についての総合的な法律。

本市は、景観法に基づく景観行政団体となり、平成19年6月に「つくば市景観条例」を制定している。

・建築協定

住宅地の環境や商店街の利便性などを維持増進するために定める協定で、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備について、区域内の土地所有者及び借地権者などが、自主的にその全員の合意により定めた協定。

・建築物の用途純化

住宅と工場、住宅と店舗もしくは事務所等が混在している状況において、本来地区が持つ特徴に応じた用途の利用（住宅地なら住宅のみ）に限りなく近づけていくこと。

・交通結節点

鉄道の乗継駅、道路のインターチェンジ、自動車から徒歩やそのほか交通機関に乗り換えるための停車・駐車施設、鉄道とバスなどの乗り換えが行われる駅前広場のように交通導線が集中的に結節する箇所。

・国際戦略総合特区

国による成長戦略の1つで、特区内で認定を受けた研究開発プロジェクトや関連事業には、国による財政支援や、その推進・実現の障壁となる法的規制の緩和など、さまざまな支援・優遇策が適用される。

・国立研究開発法人

平成27年4月1日より独立行政法人通則法(平成26年6月13日改正)が施行され、独立行政法人が新たに3つに類型化されたうちの1つ。科学技術の水準の向上を通じた国民経済の健全な発展その他の公益に資するため研究開発の最大限の成果を確保することを目的としている。

- ・ **コミュニティバス**

道路運送法に規定された乗合バス的一种。地方自治体や地域の住民団体などが主体となり、交通空白地域の解消、高齢者の外出促進、公共施設や市街地の活性化を図ることなど、地域の必要目的に応じて運行される。

(さ行)

- ・ **ジオパーク**

自然景観や学術的価値を持つ地層などを用い、その土地や地球の成り立ち、人々との関わりを学ぶことができる公園。

- ・ **市街化区域**

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、既に市街化している区域及びおおむね 10 年以内に市街地として積極的に開発・整備する区域として指定された区域。

- ・ **市街化調整区域**

都市計画法に基づく都市計画区域のうち市街化を抑制すべき区域。

- ・ **市街地開発事業**

計画的な市街地形成を図るため、道路、公園、下水道等の公共施設の整備と合わせて宅地の利用増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進める事業。

- ・ **市民緑地**

都市に残された民有の緑地について、地域に憩いの場とするために、都市緑地法に基づき保全する緑地。

- ・ **浸水継続時間**

河川の河道及び洪水調節施設の整備状況を勘案して、想定最大規模降雨に伴う洪水により河川が氾濫した場合の浸水の状況(浸水深が 0.5m になってから 0.5m を下回るまでの時間の最大値)をシミュレーションにより予測したもの。

- ・ **浸水想定区域(計画規模)**

洪水を防ぐための計画を作成するとき、被害

を発生させずに安全に流すことのできる洪水の大きさ(対策の目標となる洪水の規模)のこと。例えば、一級河川の主要区間の計画規模は 1/100~1/200 であり、これを言い換えると、平均して 100 年~200 年に一度の割合で発生する洪水流量を目標に整備されていると言える。

- ・ **浸水想定区域(最大規模)**

河川の河道及び洪水調節施設の整備状況を勘案して、想定される最大規模の降雨に伴う洪水により河川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したもの。

- ・ **スプロール**

市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地を形成すること。

- ・ **生産緑地地区**

都市計画法及び生産緑地法に基づく地域地区の一種で、市街化区域内の農地等のうち、公害や災害の防止など良好な生活環境の確保に効果があり、公園・緑地など公共施設等の敷地に適している 500 m²以上の土地を「生産緑地地区」として指定できる。

- ・ **ゼロエミッション住宅**

省エネ・新エネ等の様々な環境技術を組み合わせることにより、快適な生活を実現しながらも、発電や廃棄物処理等に伴い発生する温室効果ガスの削減量が排出量を上回る理想的な「CO₂ オフの暮らし」を実現可能な住宅のこと。

(た行)

- ・ **第一次スクリーニング**

大規模盛土造成地の調査の最初に作業として、調査対象地域の設定と盛土造成地の位置と規模の把握を行い、大規模盛土造成地を抽出すること。主な作業方法は、過去の地形図や空中写真をもとに、造成前の地形把握を行い、現況地形と比較することにより、盛土造成地の位置と規模を把握することによる。

・第二次スクリーニング

大規模盛土造成地の調査の第一次スクリーニングに次ぐ作業として、大規模盛土造成地の地盤調査を行い、地形や土質、地下水位等を把握した上で、安定計算を行うこと。

・多極ネットワーク型コンパクトシティ

コンパクトシティの中でも、地域の拠点と都市の中核となる拠点を公共交通等のネットワークで結ぶ考え方。

・脱炭素先行地域

2030年度までに、家庭や業務などで発生する電力消費（民生部門）によるCO₂排出の実質ゼロを実現し、その他の温室効果ガスについても地域の特性に応じて削減をする地域。

・地域地区

都市計画法に基づき都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などについての必要な制限を課すことにより、地域又は地区を単位として一体的かつ合理的な利用を図るもの。

・地区計画

都市計画法に基づく制度で、住民の合意に基づき、地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図ることを目的としている。地区の目標や方針のほか、道路や公園などの施設の配置、建築物の用途、形態など、地区の特性に応じた独自のまちづくりルールを定める。

・駐車場整備地区

駐車場法に基づき都市計画決定している地区。

駐車場条例により、この地区内で一定の要件を満たす建築物を新築、増築又は用途変更する場合、駐車場の設置が義務付けられる。

・地理情報システム(GIS)

地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ(空間データ)を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術のこと。

・つくばエクスプレス沿線地区

「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法(宅鉄法)」に基づき、市街地整備を促進するものとして位置付けられた地区で、本市では、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・中西地区の5地区がある。

・つくば環境スタイル

本市の低炭素社会づくりの計画。市民、企業、大学・研究機関、行政が一体となり「オールつくば」で取り組み、2030年までに市民一人当たりの温室効果ガス排出量50%削減を目標としている。

・筑波研究学園都市

東京及びその周辺から移転した国の試験研究機関と新設大学を中核として、高水準の研究と教育を行うための拠点形成と首都東京の過密緩和を図ることを目的に筑波山麓に建設された都市。

・つくば市空き家等適性管理条例

空家等の管理義務者に対して、管理不全にならないように適正な管理を行う義務を定めたもので、平成25年4月から施行されている。これにより、倒壊等の事故や犯罪等を防止し、市民の安全で安心な生活の確保を図る。

・つくば市屋外広告物条例

屋外広告物の表示等について必要な規制・誘導を行い、良好な景観の形成、風致の維持、公衆に対する危険防止を図るため、平成24年10月から施行している。市の全域を禁止地域又は許可地域に区分し、様々な規制を設けており、屋外広告物を表示する際は、原則として市の許可を受けなければならない。

・つくば市未来構想

本市のまちづくりにおける基本的な指針であり、未来の都市像を掲げるとともに、その実現に向けたまちづくりの理念や土地利用の基本的な構想等を定めている。

・デマンド型タクシー(バス)

外出したいときに電話などで事前予約し、相乗り方式で送迎するタクシー(バス)。一般的

にタクシーより安価で、バスより自由度が高いのが特徴。

・テレメータシステム

河川の水位情報等を収集し、無線回線を用いて情報を伝送するシステムのこと。

・特別用途地区

都市計画法に基づく地域地区の一種で、用途地域を補完するために、特定の用途の利便の増進又は環境の保護などを図る地区のこと。

・特別緑地保全地区

都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、都市の歴史的・文化的価値を有する緑地、生態系に配慮したまちづくりのための動植物の生息、生育地となる緑地等の保全を図ることを目的として、都市計画法の地域地区として定めるもの。

・都市計画

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画であり、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念としている。

・都市計画区域

都市計画法その他の関係法令の適用を受けべき土地の区域で、市町村の中心の市街地を含み、自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現状・推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域。

・都市計画区域マスタープラン

都市計画法第6条の2に規定された「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」のこと。都道府県が、市町村界にとらわれず広域的な観点から都市計画の目標や主要な都市計画の決定の方針などを定めるもの。本市は、「研究学園都市計画区域」として位置付けられている。

・都市計画公園

都市計画法に基づく都市施設の一種で、都市計画決定された公園のこと。

・都市計画道路

都市計画法に基づく都市施設の一種で、都市計画決定された道路のこと。都市計画道路は都市の骨格を形成する道路であり、円滑な移動を確保し、都市環境、都市防災などの面で良好な都市空間を形成するなどの機能があり、都市活動上、重要な都市施設である。

・都市計画マスタープラン

都市計画法第18条の2に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のこと。市町村が定める都市計画は、この方針に則して決定される。

・都市公園

都市公園法に位置付けられた公園又は緑地で、具体的には、街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園などがある。

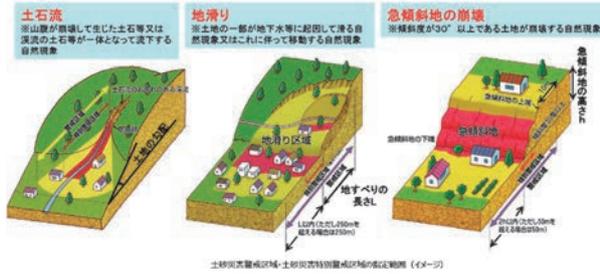
・都市施設

道路、公園、下水道など安全で快適な都市生活と機能的な都市活動に欠かせない公共施設で、都市としての根幹を形成するもの。

・土砂災害警戒区域等

「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づき都道府県知事が指定した区域のこと。

土砂災害が発生した場合に住民の生命又は身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域のこと。指定のイメージは以下のとおりであり、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）と土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）がある。



(出典：立地適正化計画作成の手引き)

・土砂災害警戒区域（イエローゾーン）

土砂災害が発生した場合に、住民の生命又は身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域。

・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）

土砂災害が発生した場合に、建築物の損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる区域。

・土地区画整理事業

土地所有者等から土地の一部を提供してもらい(減歩)、それを道路や公園等の新たな公共用地として活用し、整然とした市街地を整備することによって居住環境を向上させ、一方で宅地を整形化して利用増進を図る土地区画整理事業に基づく事業。

（な行）

・農業振興地域

農業振興地域の整備に関する法律に基づき、一体的に農業の振興を図ることが必要である地域について、土地の自然的条件及びその利用の動向からみて、農用地等として利用すべき相当規模の土地があり、農業経営に関する基本的条件の現況及び将来の見通しに照らし、農業経営の近代化が図られる見込みが確実である事などの要件を備えるものについて都道府県知事が指定する地域。

・農用地区域

市町村の農業振興地域整備計画の農用地利用計画において定められ、今後とも相当長期に

わたって農業上の利用を確保すべき土地の区域。

（は行）

・ハザードマップ

洪水、土砂災害、津波等の自然災害による被害を最小限にとどめるため、過去の災害記録や科学的な研究、実地調査などを基に、災害が発生した場合を想定して、避難地や避難経路等を具体的に地図上に示したもの。

・風致地区

都市計画法に基づく地域地区の一種で、都市の自然のありさまを保存し維持するために、自然の美しさを損なう行為などを規制している地域。

・ペDESTリアンデッキ

一般的には、歩行者のための高架の通路のこと。本市では、つくば駅を中心に総延長約48kmのペDESTリアンデッキ（高架構造でないものも含む）が整備されている。

・防災行政無線

「地域防災計画」に基づき、それぞれの地域における防災、応急救助、災害復旧に関する業務に使用することを主な目的として、あわせて平常時には一般行政事務に使用できる無線局。

・ポケットパーク

「ベストポケットパーク」の略で、チョッキのポケット程の公園という意味。僅かなスペースを利用して都市環境を改善しようとするもの。

（ま行）

・水循環システム

雨水の貯水や浸透の施設を導入することにより、水質を含めた自然の水循環系を保全するシステム。

(や行)

・優良農地

農業生産性の高い農地、集団的に存在している農地、農業に対する公共投資の対象となった農地のこと。

・ユニバーサルデザイン

ユニバーサル＝普遍的な、全体の、という言葉が示しているように、「全ての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障害の有無などに関わらず、全ての人が利用可能であるようにデザインすること。

・用途地域

都市計画法に基づく地域地区の一種で、目指すべき市街地像に応じて市街地ゾーンに応じて12種類に分類される。

都市機能の維持増進、住環境の保護などを目的とした土地の合理的利用を図るため、建築物の用途、容積率、建蔽率及び高さの限度等を定める。

(ら行)

・立地適正化計画

都市全域を見渡して居住機能や医療・福祉・商業公共交通等のさまざまな都市機能の立地誘導をすることによりコンパクトなまちづくりを行う、都市再生特別措置法に基づく計画。

・緑化地域

建築物の敷地内の緑化を促進するため、都市計画に定めるもので、緑化地域には緑化率の最低限度を定める。

・緑化率

建築物の敷地面積に対する緑化施設（植栽、花壇、樹木等）の面積の割合のこと。

・緑視率

人の目に映る緑の量で、立面的な視野内に占める緑量の割合のこと。一般的に、街並みや地区など広い範囲を対象にしたときの景観規制

の指標として用いられている。

・緑地協定

都市緑地保全法に基づき、一団の土地又は道路、河川などに隣接する土地の所有者などが市街地の良好な環境を確保するために結ぶ緑化に関する協定。

・緑地保全地域

都市計画法に基づく地域地区の一種で、都市における緑地を保全するために指定される地域。

・緑被率

一般には、ある地域又は地区において緑被地（樹木や草で覆われた土地）の占める割合のこと。平面的な緑の量を把握するための指標となる。