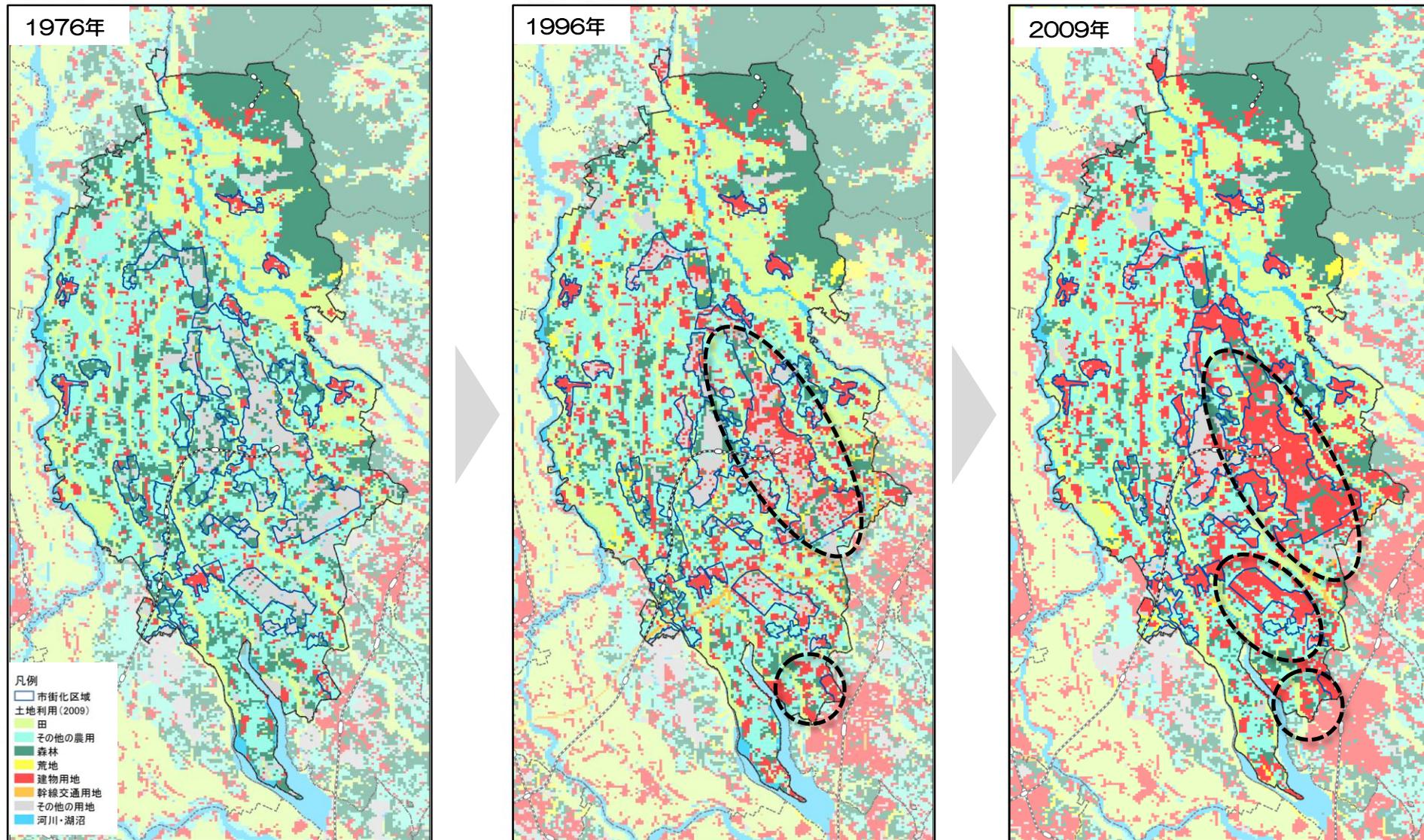


1) 土地利用の変化

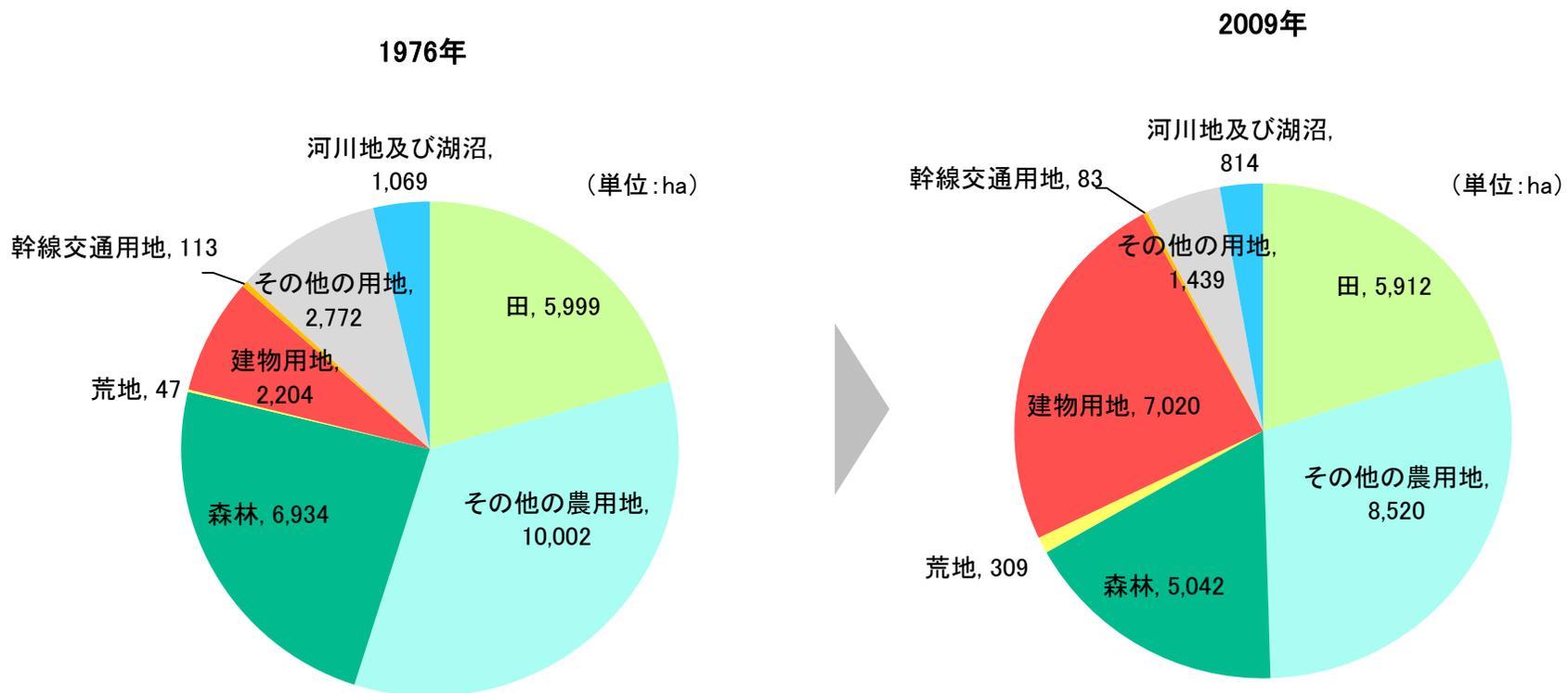
土地利用の変化(1976~2009年)



出典：国土数値情報

- 1976年からの30年間に、市域全体で建物用地面積が約3倍に増加

土地利用割合の変化(1976~2009年)



出典：国土数値情報

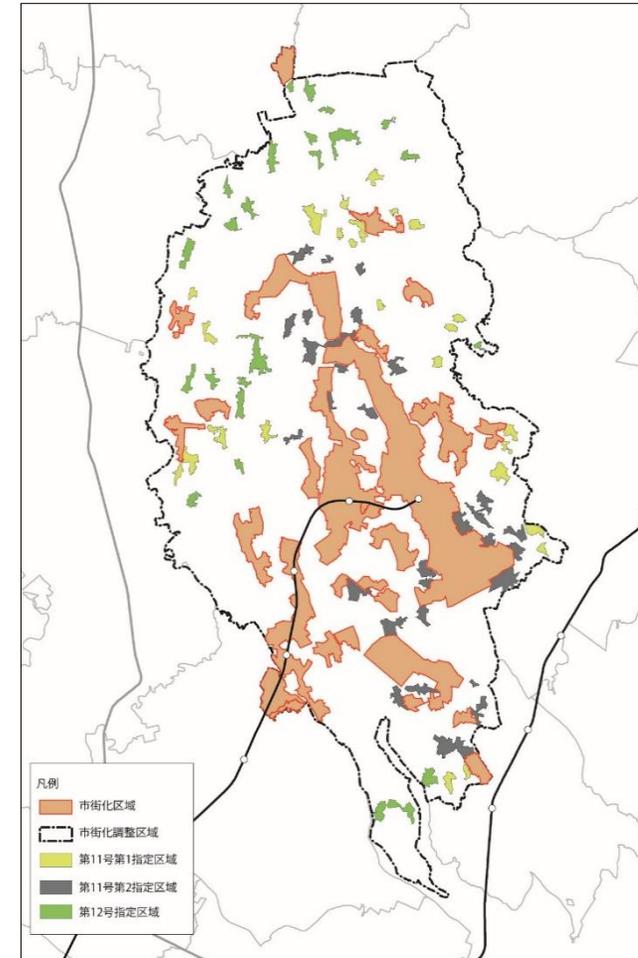
(参考) 区域指定制度

- 「区域指定制度（都市計画法第34条第11号，同条第12号）」は、市街化調整区域であっても、生活基盤施設が整備されており、かつ、市長が指定した区域内の土地であれば、集落出身要件等を問わず、住宅を中心とした都市計画法の許可を受けることが可能
- 市街化調整区域における既存集落の特性を生かした「まちづくり」を進めるため、平成12年の都市計画法の改正により創設

区域指定の種別・用途制限

種別	指定対象箇所	許可対象用途	主な制限内容	箇所数 (ha)
第11号 第1指定区域	市街化区域から 1km以内の集落内	<ul style="list-style-type: none"> 兼用住宅、共同住宅を含む住居系建築物 延べ面積150㎡以内の店舗（前面道路幅員4m以上に限る） 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積300㎡以上 建築物の高さ10m以下 建ぺい率60%、容積率200% 	24箇所 (407.3ha)
第11号 第2指定区域	独立行政法人等が立地している市街化区域から1km以内の集落内	<ul style="list-style-type: none"> 上記第1指定区域の許容用途 延べ面積200㎡以内の作業所等（前面道路幅員4m以上に限る） 		29箇所 (754.6ha)
第12号指定区域	国勢調査により人口が減少している集落内（小学校区単位）	<ul style="list-style-type: none"> 住宅 		24箇所 (481.6ha)

区域指定の状況



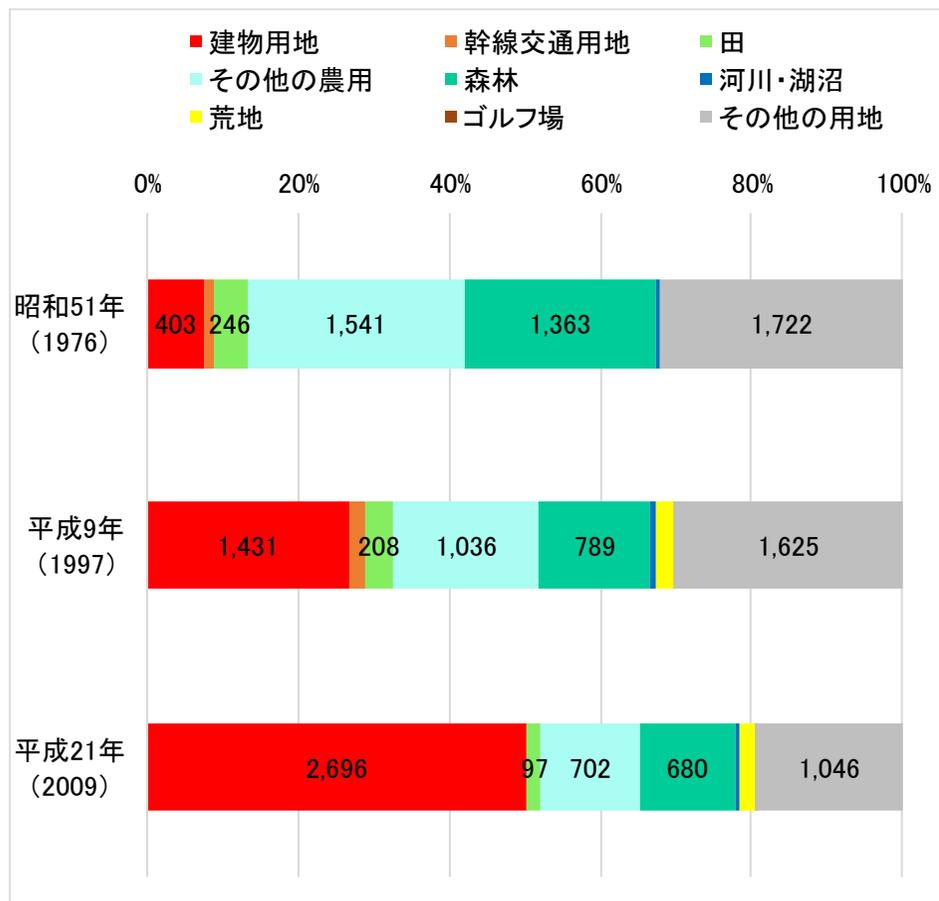
資料：つくば市HP「区域指定対象区域」

資料：都市計画基礎調査
つくば市都市計画マスタープラン2015

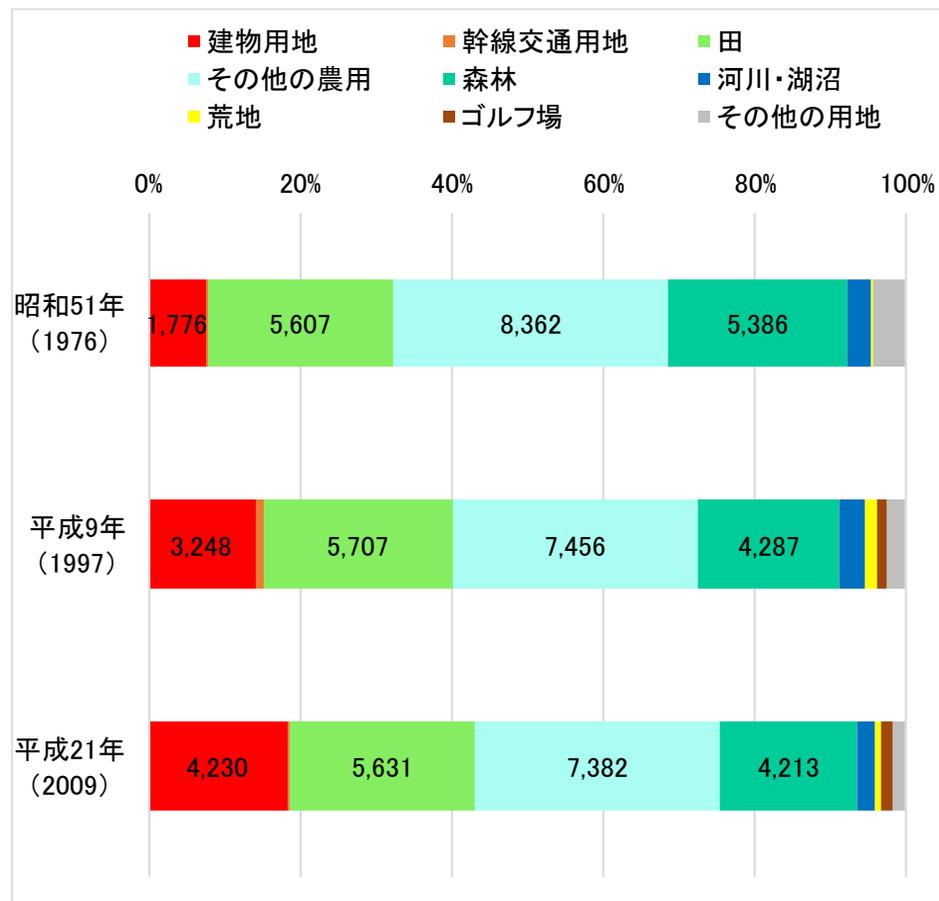
2) 区域区分別の土地利用の変化

- 市街化区域では、建物用地の割合が半分にまで増加
- 一方、市街化調整区域では、建物用地の割合は増加したが20%弱程度

市街化区域の土地利用の推移(比率)



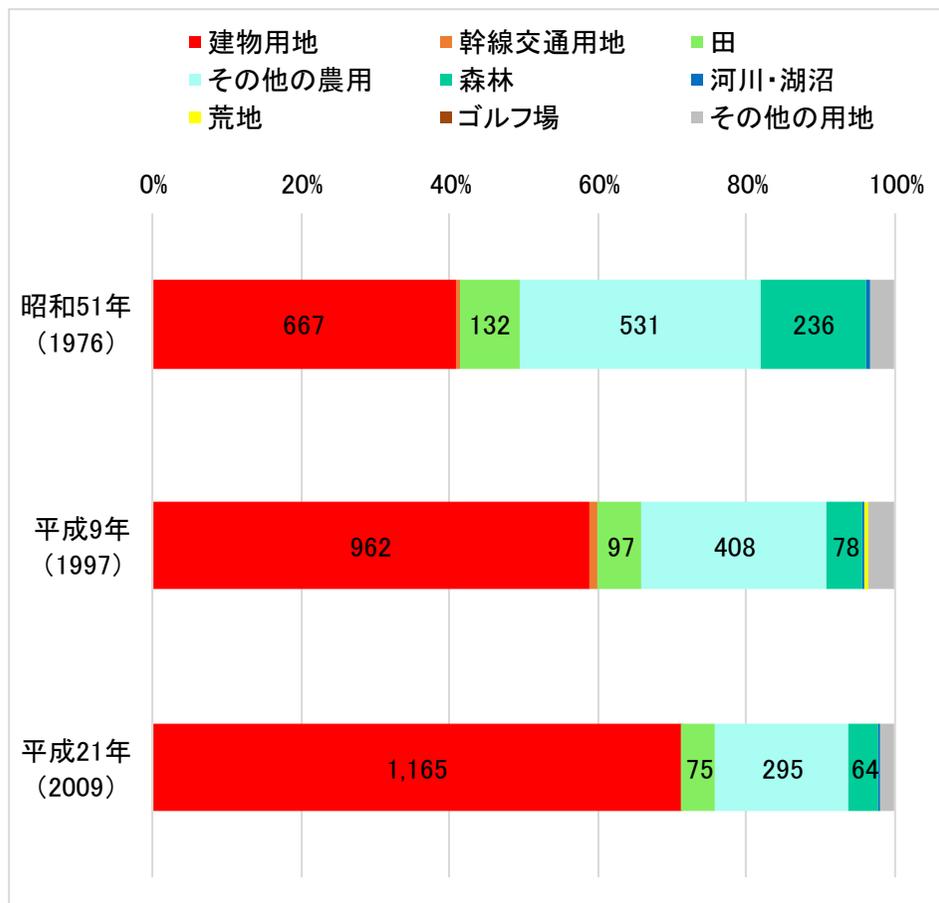
市街化調整区域の土地利用の推移(比率)



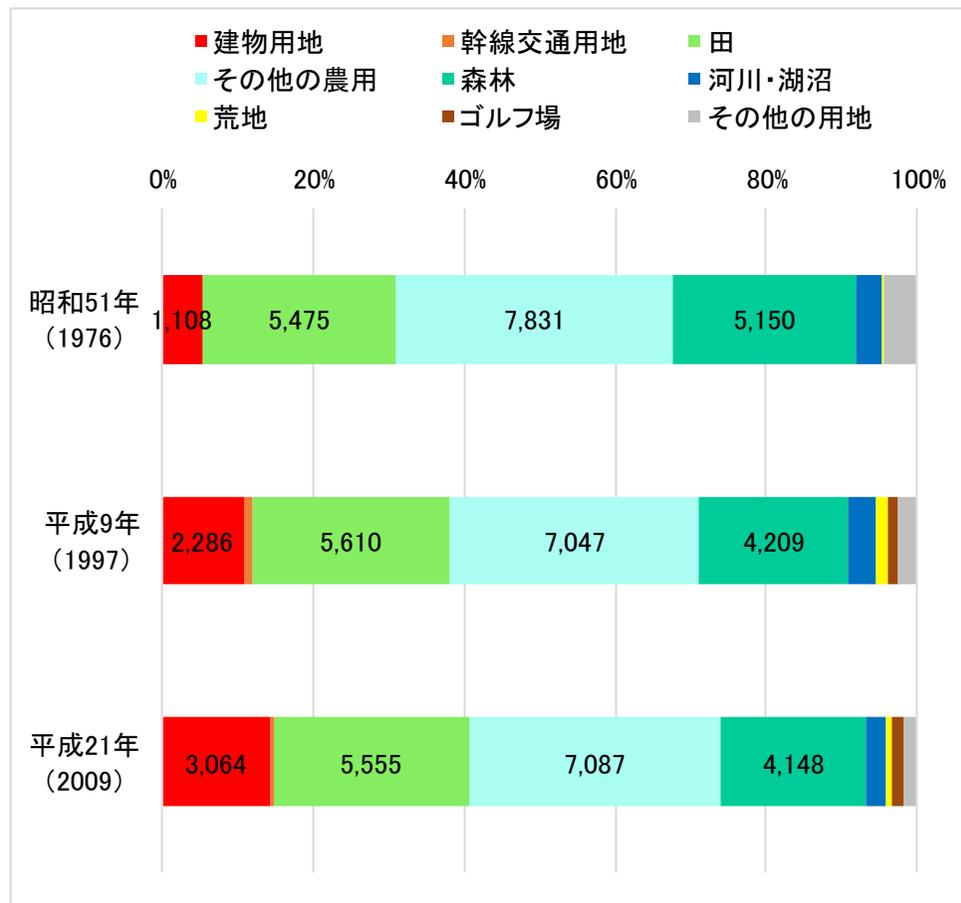
3) 市街化調整区域内の土地利用の変化

- 市街化調整区域のうち、区域指定（都市計画法第34条第11号、第12号に基づく）での建物用地の割合が7割程度まで増加
- 区域指定外は増加するも、20%弱程度

第34条11、12号区域の土地利用の推移(比率)



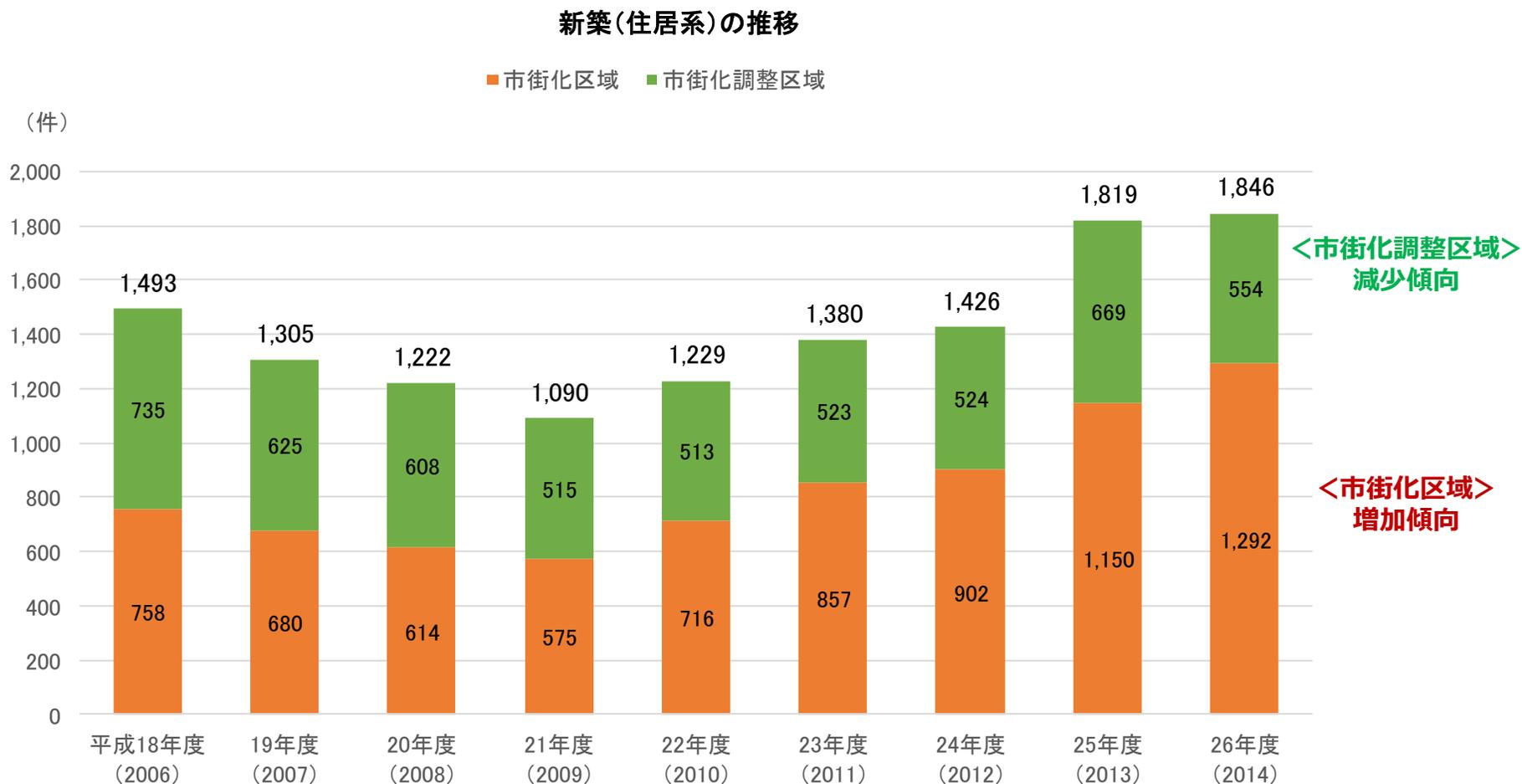
区域指定外の土地利用の推移(比率)



出典：国土数値情報

4) 区域区分別の新築（住居系）の推移

- 平成23年以降は増加
- 市街化調整区域内の新築は減少傾向

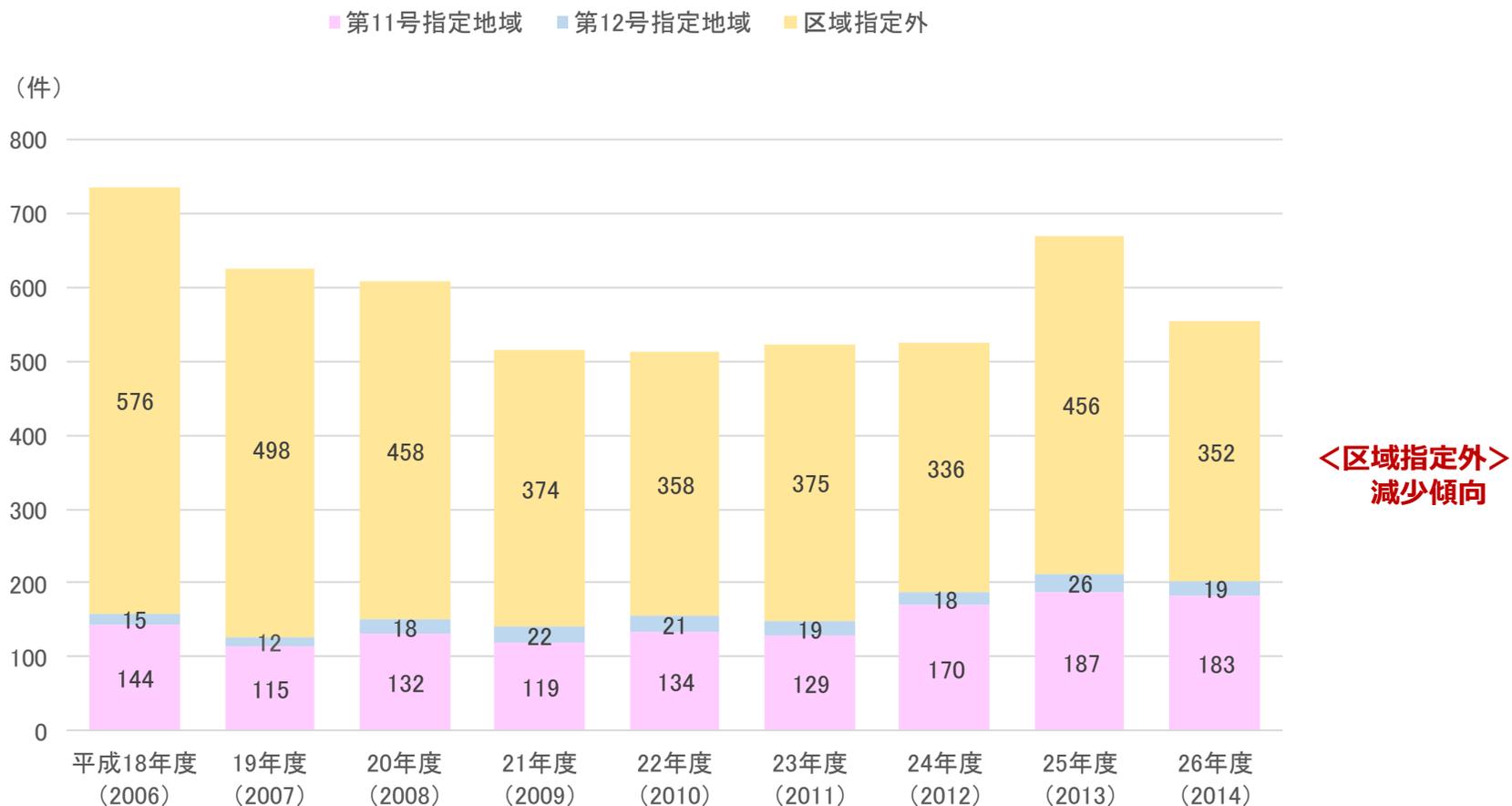


資料：都市計画基礎調査

5) 市街化調整区域内の新築（住居系）の推移

- 区域指定外の新築件数は、減少傾向

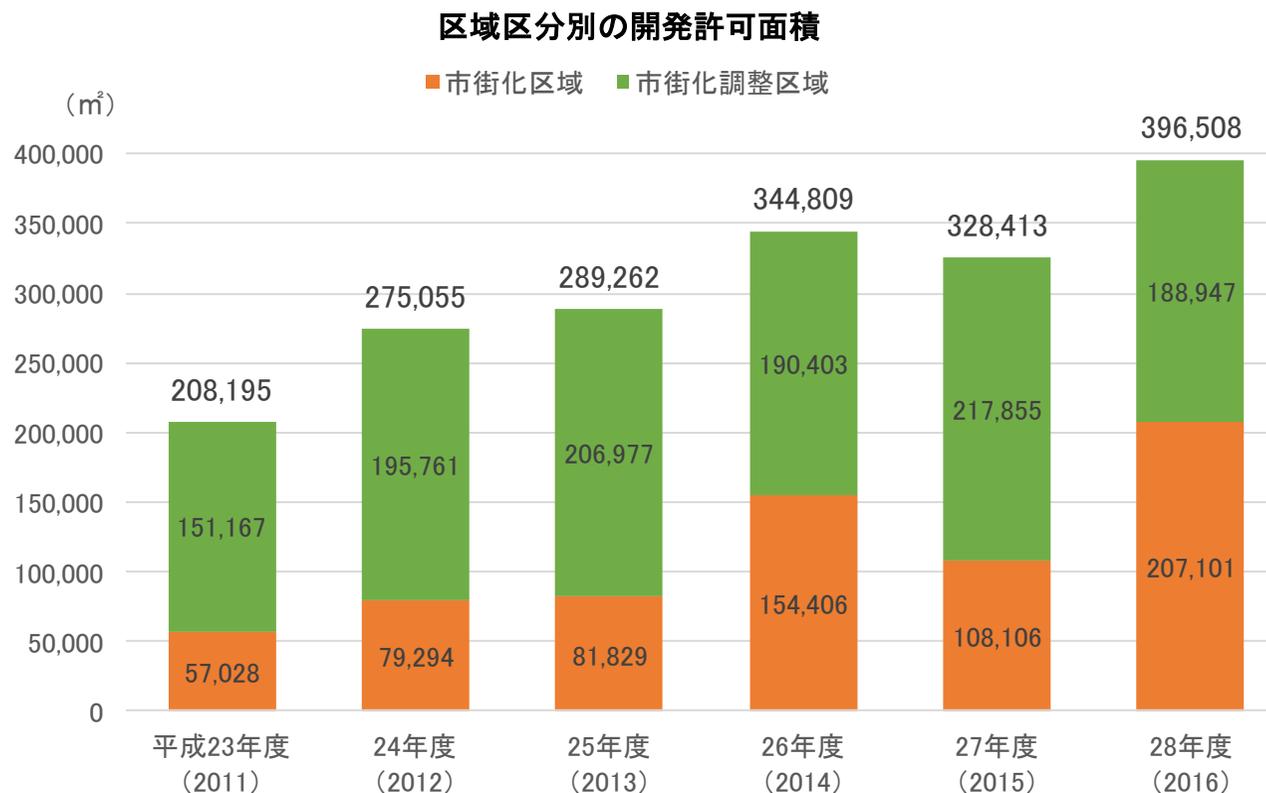
市街化調整区域内(区域指定別)の新築(住居系)の推移



資料：都市計画基礎調査

6) 区域区分別の開発許可面積の推移

- 開発許可（都市計画法第29条）は、市全体（平成28年度）で約39.6万㎡（約260件）、各年でばらつきがあるが、全体的に増加傾向
- 市街化調整区域は、年間20万㎡程度で横ばい



資料：つくば市都市計画部資料

7) 市街化調整区域内の開発行為

- 1960、70年代に、旧宅造法による住宅団地整備が進行
- 旧宅造法に基づく住宅団地は、多くが市域南部の荃崎地区に分布

旧宅地造成法の状況

地区名又は団地名	事業着手	事業完了	総面 (ha)	計 画	
				戸数 (戸)	人口 (人)
白水団地	S44.8.26	S45.12.15	6.2	167	668
自由ヶ丘	S45.5.20	S51.9.2	31.1	1,056	3,823
みずほ団地	S45.9.5	S49.5.13	16.2	799	3,196
山中学園台	S48.3.16	S48.7.26	8.5	250	1,000
グリーンハイツ	S48.6.6	S50.2.12	7.2	213	852
新白水団地	S48.6.16	S49.8.13	7.1	306	1,224
入会団地	S48.11.13	S49.9.26	7.7	256	1,024
森の里	S48.11.22	S54.12.10	36.3	1,298	4,700
富士見台	S48.12.27	S57.6.7	7.2	224	810
梅ヶ丘	S48.12.27	S50.10.13	7.5	300	1,068
桜が丘	S48.12.27	S52.7.21	14.0	450	1,629
城山	S48.12.27	S51.1.13	13.0	465	1,684
宝陽台	S48.12.27	S52.4.7	21.9	676	2,448
あしび野	S48.12.27	S55.7.21	5.2	160	579
緑が丘団地	S48.12.27	S55.6.17	14.3	497	1,988
別府学園台	S49.8.12	S50.5.19	9.7	353	1,412
富士見ヶ丘団地	S51.6.25	S61.8.18	9.6	357	1,428
桜ニュータウン	S54.7.30	S55.1.14	28.5	705	2,820
日立団地	S56.11.14	S57.3.20	5.1	144	576
松栄団地		S48.12.26	5.4	189	756

一般住宅の開発行為の状況

地区名又は団地名	事業着手	事業完了	総面 (ha)	計 画	
				戸数 (戸)	人口 (人)
北条団地	H2.4.1	H21.3.31	18.6	400	1,400
高野字根崎1 4 3 - 2	H7.7.24	H11.3.23	31.9	839	2,940

旧宅地造成法による開発地(住宅地)の分布

