

第4節 土地利用の方針

1 土地利用の基本的方向性

つくば市は、筑波研究学園都市建設により計画的に整備され、研究・教育機関等の科学技術や住居機能等が集積する研究学園地区と、つくばエクスプレス及びその周辺の開発により、新たな生活・交流拠点としての役割が期待されるつくばエクスプレス沿線地区、これら市街地の周辺に位置する旧来からの農村集落とその生活拠点として発展してきた既成市街地が、筑波山をはじめとする豊かな自然環境と農村が調和した田園空間の中に立地しています。

土地利用の基本的方向性について、市街化区域と市街化調整区域に大別して示します。

市街化区域

つくば駅周辺及び研究学園駅周辺については、都市機能の集積を促進して拠点性を高めていきます。

つくばエクスプレス沿線地区では、市街化を促進するとともに、田園と調和した良好な居住環境の形成に努めていきます。

既成市街地地区については、生活に必要なサービス機能を備えた地域における生活拠点としての充実を図るとともに、周辺集落を含めた生活圏の利便性向上を図ります。

市街化区域の中で、市街化の進展等により、状況が大きく変化した地域では、地域の実態や地域像に即した用途地域の見直しとともに、地区計画等による街並み整備を検討します。

工業施設、住宅等の混在によって居住環境の悪化あるいは生産活動への支障が出る地区等では、用途地域の見直しや特別用途地区制度等の活用によって、用途の純化を図ります。

市街化調整区域

市街化調整区域については、農業生産の基盤である農地の保全を図るとともに、筑波山に代表される豊かな自然環境の保全を図ります。また、区域内にある集落や住宅団地については、田園景観との調和を図りながら、快適な住環境を確保するための環境整備を進めます。

2 土地利用方針

(1) 研究学園地区の拠点性の向上

(研究学園地区の魅力向上)

- ◆ 研究学園地区は、施設立地の遅れている街区や国家公務員宿舎等の削減により発生する未利用地の土地活用を促進するとともに、広域交流拠点としてふさわしい高度な都市機能の集積・



整備を進めます。

- ◆ つくば駅周辺では、街ににぎわいをを持たせるため、大型店舗の誘致のみならず、歩きながらウィンドウショッピング等を楽しめるオープンカフェや特色ある小規模店舗等の立地を促進し、多様性のある魅力的な商業機能の誘導と都市機能の強化を推進します。
- ◆ 国家公務員宿舎跡地等やすでに良好な市街地を形成している地区については、地区計画や協定等により、建築物の制限や緑化率等を定め、魅力ある都市づくりを進めることで、まち全体の価値を高めます。
- ◆ すでに整備された市街地において、土地の合理的利用や都市機能の更新が必要な地区については、市街地開発事業等の導入を検討するなど、魅力ある都市環境の創出を図ります。

(文教地区、高度地区、敷地制限条例)

- ◆ 研究学園地区は、用途地域の指定に加えて、文教的環境の維持を図るため、特別用途地区として文教地区を定めています。今後とも、文教地区等の特別用途地区を活用し、土地利用の適正な誘導を図ります。
- ◆ 研究学園地区内においては、高度地区の指定により、建築物の高さの最高限度等を定め、建築物による圧迫感の軽減等を図ることで、居住環境の保全を進めます。
- ◆ 研究学園地区の住居系の用途地域内においては、「つくば市建築物の敷地制限条例」を定め、建築物を建築する際の最低敷地面積を 165 m²以上とすることで、ゆとりある居住環境の確保を図ります。



(研究活動支援と環境保全)

- ◆ 「一団地の官公庁施設」として建築された研究学園地区の研究・教育機関においては、「研究教育施設地区計画」により建築物の制限や緑化率を定めています。これにより、研究学園都市にふさわしい良好な環境を保全するとともに、各種都市計画制度を活用して、研究活動の範囲を広げるような支援方策も検討します。

(2) つくばエクスプレス沿線地区の整備推進

(魅力ある都市づくり)

- ◆ つくばエクスプレス沿線地区は、つくばエクスプレスにより東京と直結することや、常磐自動車道と首都圏中央連絡自動車道に近接することなどの立地条件をいかし、多様な土地利用を導入し、拠点としての都市機能を高めるとともに、積極的に緑を保全・活用することにより、田園都市としての魅力の向上を図ります。

（都市機能の充実と拠点性の向上）

- ◆ つくばエクスプレス各駅においては、交通結節点としての役割を担う駅前広場、送迎専用駐車場、駐輪場等の都市機能の充実を図るとともに、駅周辺に商業・業務系の施設を誘導することで拠点性の向上を図ります。

（環境共生まちづくり）

- ◆ つくばエクスプレス沿線地区では、周辺の豊かな自然環境との調和や緑空間の連続性の確保、水循環システムの導入、環境配慮型の街区整備、エネルギーの面的利用促進等により、環境負荷の少ない環境共生型のまちづくりを推進します。
- ◆ 現存する緑地等を保全する必要がある場合には、「特別緑地保全地区」、「緑地保全地域」、「緑化地域」、「市民緑地」等の制度活用を検討します。

（公共公益施設の整備推進）

- ◆ つくばエクスプレス沿線地区では、居住者の生活環境や利便性を確保するため、土地区画整理事業の進捗や人口定着の状況に合わせ、計画的な公共公益施設の整備を推進します。

そのため、開発地区ごとの土地利用計画に応じ、適切に用途地域を配置するとともに、地区計画等の都市計画制度の導入によって、街並みの維持・保全を図ります。

また、土地利用の適正な誘導を図る地区については、特別用途地区の指定を検討します。

（3）市街地の熟成

（新市街地の形成と地域の活性化）

- ◆ 「筑穂地区」、「台町地区」、「テクノパーク桜地区」、「東光台地区」、「花園地区」等の土地区画整理事業により整備された新市街地は、良好な住宅地の形成を図るとともに、地区内幹線道路沿道等に商業・業務系施設や生活に必要なサービス機能施設の誘導を図り、生活支援拠点の形成を促進することで、市街地周辺を含めた地域の活性化を図ります。



また、良好な街並みの維持・保全を図るため、地区計画制度を適切に運用します。

（居住環境の維持）

- ◆ 良質な住宅団地や既存の住宅街の中で、良好な居住環境の維持を図る措置が必要な地区については、特別用途地区、地区計画制度、建築協定等の規制・誘導方策を導入します。

(緑の街並みづくり)

- ◆ 市街化区域に隣接した良好な田園景観との連続性や一体性に配慮し、住宅地においても緑豊かな街並みづくりを推進します。

(低・未利用地の土地利用)

- ◆ 市街化区域内において、まとまりのある規模の低・未利用地については、効果的な土地利用を図るため、適正な土地利用誘導を促進します。

(4) 既成市街地地区の活性化

(既成市街地の整備・保全と活性化)

- ◆ 地域生活拠点として位置づけた既成市街地では、豊かな自然環境の保全と住環境の整備を図りながら公共公益施設等の充実を図ります。また、伝統的な街並みを残す市街地や商店街の維持活性化方策を検討します。
- ◆ 既成市街地周辺等で、現に相当程度宅地化するなど、今後も市街化を進めることが適切な地域については、地区計画による土地利用の規制・誘導や土地区画整理事業等の導入による市街化区域への編入の検討など、スプロール化の防止を図ります。

(既成市街地の空き家・空き店舗)

- ◆ 市街地内の空き家・空き店舗については、廃屋化の予防や住環境の維持を図りながら、産業振興施策と連携し、地域の活性化を推進します。

(5) 工業団地の土地利用

(工業団地の都市基盤の維持と向上)

- ◆ 筑波北部工業団地、筑波西部工業団地、つくばテクノパーク大穂、つくばテクノパーク豊里では、既存の都市基盤の維持・管理を図るとともに、上大島工業団地、つくばみどりの工業団地では、都市基盤整備を促進することで、周辺環境と調和した工業団地の形成を図ります。

(工業団地の景観形成、緑地保全)

- ◆ 筑波北部工業団地、筑波西部工業団地、つくばテクノパーク大穂、つくばテクノパーク豊里では、環境景観協定や緑地協定に基づく景観形成や緑地保全を図ります。

(6) 産業の活性化

(新産業の創出)

- ◆ 国内最大の研究開発拠点として、国立研究開発法人、大学法人、民間企業等の研究機関が集積する地域特性をいかし、市街化区域内の未利用地等を活用して新産業の創出等を促進します。また、市街化調整区域においても、市の産業振興施策と整合し、かつ地域の活性化につながる場合においては、農林業との調整のもと、ベンチャー企業等の研究所・工場の適正な立地誘導方策について検討します。

- ◆ 新産業の立地・誘導を図る区域は、給排水や交通の状況、周辺の住宅地や保全すべき自然環境、農地等との整合を図ります。また、開発行為や土地区画整理事業等の開発手法の導入も検討しながら適切な規制・誘導を行います。

(つくば国際戦略総合特区の活用)

- ◆ つくば国際戦略総合特区をいかし、ライフイノベーション、グリーンイノベーション分野におけるつくば発の新たなビジネスモデルの創出を促進するとともに、生み出された新事業・新産業においては、その効果を十分に発揮できるように、適正な土地利用方策を検討します。



(7) 市街化調整区域における保全・整備・地域の活性化

(土地利用調整ゾーン)

- ◆ 土地利用調整ゾーンにおいて、集落環境の維持や景観形成を図ることが必要な地域については、農地や緑地、景観資源等の維持・保全・活用の方策を検討します。
- ◆ 土地利用調整ゾーン内において、無秩序な市街化のおそれがある区域については、良好な居住環境等を保全するため、地区計画制度等の活用を検討します。

(主要幹線道路沿道地区)

- ◆ 土地利用調整ゾーン及びインターチェンジ周辺の幹線道路沿道など、開発需要の高い地域においては、農林業との調整を図りつつ、大規模開発事業等の適正な誘導を図る地区として「主要幹線道路沿道地区」を設定します。
- ◆ 主要幹線道路沿道地区は、市街化区域での適地の有無や都市基盤の整備状況、周辺の土地利用状況等をふまえながら、地域の活性化や市街地ゾーンの都市機能の補完等に有効な場合には、都市計画制度を活用し、一定の都市的利用を許容する区域とします。
- ◆ 主要幹線道路沿道地区では、地域住民との協働により周辺環境と調和しながら地域の活性化を図るため、地域の持つポテンシャルを引き出し、いかすような民間事業活動や新産業の創出など、適切な開発の誘導を目指します。

(空き家等の利活用)

- ◆ 旧宅地造成事業等により整備された住宅団地や農村集落等の空き家については、廃屋化を予防し、住環境の維持を促進するほか、コミュニティの維持・活性化を含めた空き家の有効活用方策についても検討します。
- ◆ 「空家対策の推進に関する特別措置法」及び「つくば市空き家等適正管理条例」に基づき、空き家等の管理の適正化を図ることで、倒壊等の事故及び犯罪等を防止し、良好な市街地環境の保全に努めます。

(8) 田園・自然環境と集落が調和した環境の維持・保全

(農村集落)

- ◆ 田園集落ゾーンの農村集落は、豊かな自然環境に囲まれた伝統的な景観が保持されており、今後とも自然と調和した良好な営農環境を維持していくとともに、生活道路や下水道整備等により農村集落の生活基盤整備を推進します。
- ◆ それぞれに特色ある魅力的な集落空間を維持、発展させていくため、地域レベルでの土地利用や景観形成のルールづくりを推進します。

(農地)

- ◆ 農業振興地域の整備に関する法律（農振法）に基づき、農用地区域として設定されている集団的な優良農地や農業生産基盤整備事業の対象となった農地は、生産性の高い農業経営を確立するうえで重要なものであることから、今後とも保全・確保に努めます。



また、各種土地利用に関する制度を適切に運用し、秩序ある土地利用の確保を図ります。

- ◆ 農地は、田園景観や豊かな自然環境を形成する重要な要素であることから、その保全に努めます。
- ◆ 市街化区域内に残る一団の農地については、営農意向を把握しつつ、「生産緑地地区」の指定や各種協定を検討するなど、適正な保全を図ります。



(スプロール化防止)

- ◆ つくばエクスプレスの開業や首都圏中央連絡自動車道の整備等の影響によって、市街化調整区域にも小規模開発等によるスプロール化が想定されます。

そのため、田園集落ゾーンでは、良好な農村集落環境や優良農地を維持・保全していくために、農地法、農振法、森林法等の諸制度及び開発許可制度を適切に運用することや各種都市計画制度を活用することにより、スプロール化の防止を図ります。

(区域指定制度)

- ◆ 既存集落の特性に応じて、住宅等の一定の建築物を建築できる区域を指定する「区域指定制度」については、都市計画法及び「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」の規定に基づき適切な運用を図ります。
- ◆ 「区域指定制度」の区域内では、最低敷地面積を 300 m²以上とすることでゆとりある敷地を確保するとともに、高さを 10m以下として建築物による圧迫感を軽減するなど、良好な居住環境の形成を図ります。

(9) 筑波山・牛久沼周辺の観光資源の活用

(筑波山自然観光地区の活性化)

- ◆ 筑波山自然観光地区では、筑波山・宝篋山の自然、歴史、文化をいかした観光の活性化を促進するため、アクセスの向上を検討するとともに、近隣の小田城跡や平沢官衙遺跡等の文化財、歴史的街並みや旧跡・名勝等の観光資源の保全・活用を図ります。

(牛久沼観光資源の活用)

- ◆ 親水自然観光地区として位置づけた牛久沼の湖畔沿いでは、優れた水辺環境や緑地をいかすとともに、荃崎運動公園、レイクサイドつくば等の観光資源のネットワーク化を推進し、牛久沼観光の活性化を図ります。

(10) まちづくりルール策定の推進

(住民が進めるまちづくり)

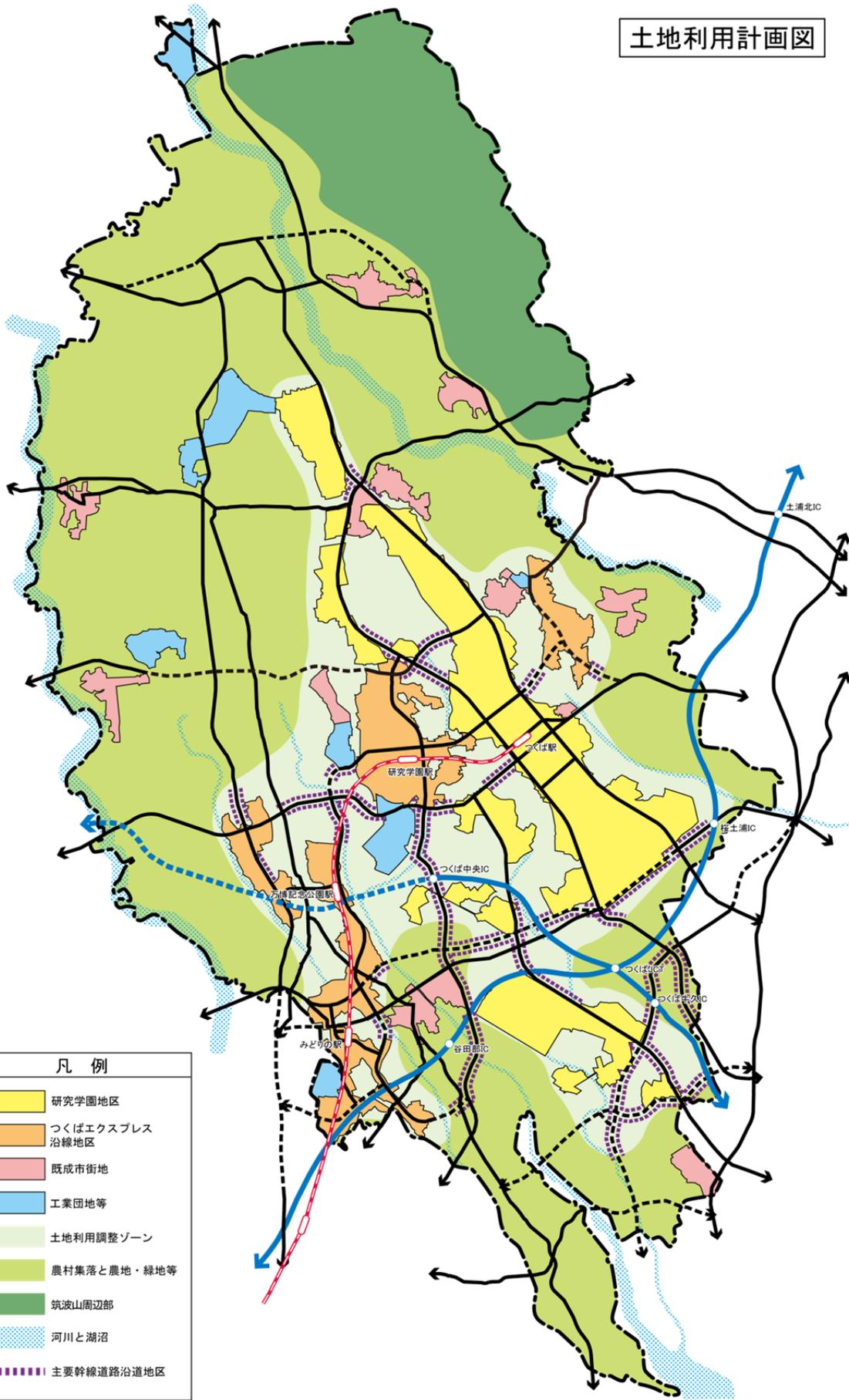
- ◆ 建築物の用途混在や高さの不統一等の市街地環境の悪化が予想される地区については、地区計画制度の導入や建築基準に関する協定の作成など、住民の発意によって地域ごとの課題を解決していくためのルールづくりを進めます。
- ◆ 住民の意向等によって、今後の整備・開発・保全の方向性を定めることが必要な地区には、新たなルールづくりを進めます。
- ◆ 新たなまちづくりルールを検討するに当たっては、住民、関係権利者、行政の協働によりルールづくりの推進を図ります。

(地域まちづくり支援制度の活用)

- ◆ 市民等と行政が協力しながらまちづくりを推進し、魅力的な地域社会の構築を図るため、市民等による自発的な地域まちづくりの活動状況に応じた支援を行う「地域まちづくり支援制度」の活用を推進します。



土地利用計画図



凡例	
	研究学園地区
	つくばエクスプレス沿線地区
	既成市街地
	工業団地等
	土地利用調整ゾーン
	農村集落と農地・緑地等
	筑波山周辺部
	河川と湖沼
	主要幹線道路沿道地区