

つくば市
都市計画
マスタープラン
立地適正化計画
概要版

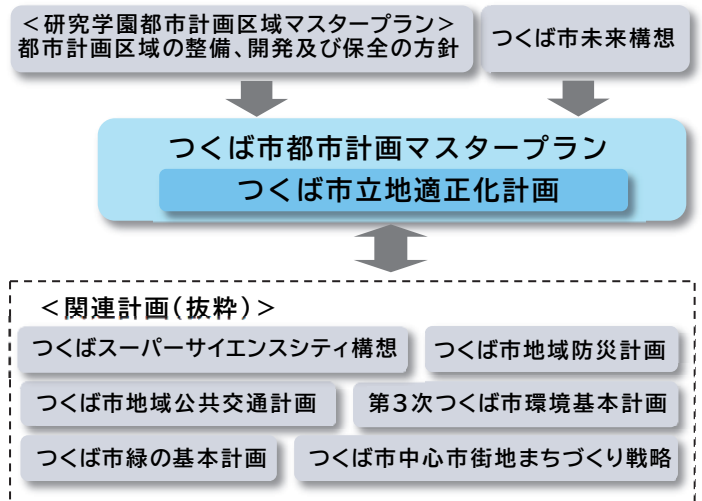
令和7年(2025年)1月

はじめに

Ⅰ 策定の背景と目的

今般、気候変動に伴う災害の激甚化・頻発化、カーボンニュートラル・脱炭素社会への取り組みの必要性の高まり、国際的な目標であるSDGs（持続可能な開発目標）への対応など、都市計画に求められる要素が変化・拡大しています。

これらの社会情勢やつくば市の状況を踏まえて、将来を見据えた持続可能なまちづくりをさらに進めていくため、「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」を策定します。



2 計画の概要

(1) 都市計画マスタープランとは

「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、つくば市がその創意工夫のもとに住民の意見を反映してまちづくりの将来像を示し、その実現に向けた方針や施策を示すものです。

(2) 立地適正化計画とは

居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランで、コンパクトなまちづくりの形成を推進し、生活サービス機能を計画的に誘導していくための計画です。

①立地適正化計画区域

②居住誘導区域

「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」であり、居住を誘導して人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティの確保を図ります。

③都市機能誘導区域

「医療・福祉・商業等の都市の居住者に必要な施設で、都市機能の増進に寄与するものの立地を誘導すべき区域」であり、これらのサービスの効率的な提供を図ります。

誘導する施設（誘導施設）の例

- 1) 商業施設
- 2) 社会福祉施設
- 3) 教育文化施設
- 4) 医療施設

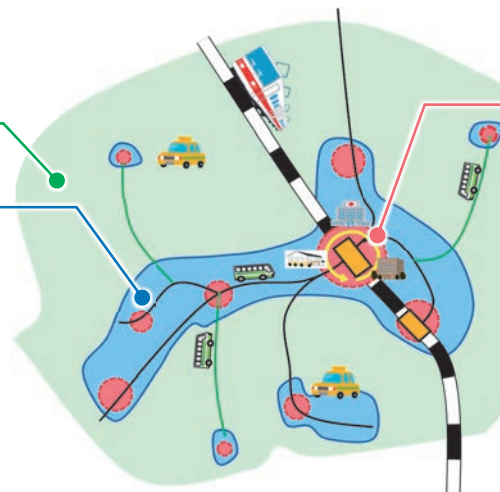


図 立地適正化計画のイメージ

(3) 計画の期間

目標年次は令和27年（2045年）とし、計画期間はおおむね20年間とします。

(4) 計画の対象範囲

対象範囲はつくば市全域（都市計画区域）とします。

3 つくば市の抱える都市づくりの主な課題等

(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

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、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) 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

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るほか、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の検討が必要です。

(3) 持続可能な公共交通ネットワークの構築

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ことから、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・緑地の確保と屋外レクリエーション施設の維持・更新

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るほか、今後の人口動向に応じて、新たな整備の検討が必要です。

(5) 環境との共生に配慮した都市づくり

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。

(6) 景観をいかした観光・交流を促す都市づくり

研究学園地区特有の良好な都市環境の継承が求められます。また、地域資源をいかした観光交流の推進として、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。

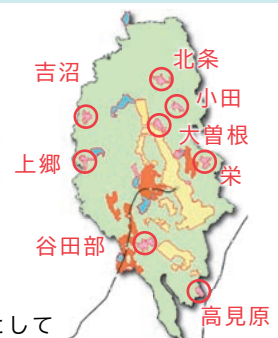
(7) 災害に強い都市づくり

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) 固有の特性・資源をいかした地域主体の地域づくり

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、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ほか、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。

アールエイト
○：周辺市街地（愛称：R 8）
旧町村時代に身近な生活の拠点として
発展してきた市街地を中心とした地域



全体構想

1 まちづくりの基本理念と目標

市民、行政、議会、地域団体、大学・研究機関、企業などが一体となって、これまでに培われたつくば市の魅力をさらに磨き上げ、科学技術を最大限に活用しながら、誰もが自分らしく生き、幸せがふれるまちを創り出し、次世代に引き継いでいくことを基本理念とします。

ともにつくる “持続可能都市” つくば
～地域の資源を次世代に継承し、世界に発信するまち～

まちづくりの基本理念のもと、以下の6つの目標を設定します。

- 目標1 機能的な市街地と豊かな自然・農村集落が共生するまち
- 目標2 科学技術をいかし、世界に貢献する活力あるまち
- 目標3 地域資源に魅力を感じ、多くの人が集い・交流するまち
- 目標4 市民みんなで育て、次世代につないでいくまち
- 目標5 誰もが安全・安心を実感し、住み続けたいまち
- 目標6 人にも環境にも優しい、快適で持続可能なまち

2 将来人口

「つくば市未来構想」による将来人口目標に基づき、「令和27年(2045年)に約29万人」とします。

3 将来都市構造

広域的な視点を踏まえつつ、土地利用の特性により市域をゾーニングするとともに、市街地規模や必要とされる都市機能に応じた拠点、それらを結ぶネットワークを設定し、これらを組み合わせた「拠点連携型持続可能都市」の構築を進めます。

拠点連携型持続可能都市

ゾーン

土地利用の目的に応じて、「市街地ゾーン」、「地域コミュニティゾーン」、「筑波山・親水自然観光ゾーン」の3つを設定します。

拠点

市街地の規模や連携する範囲、集積を図る都市機能等により、「広域中心拠点」、「地域中心拠点」、「地域生活拠点」、「地域持続化拠点」、「産業集積拠点」の5つに分類します。

ネットワーク

つくば市と首都圏・主要都市を結ぶ「広域連携ネットワーク」、近隣市町村及び市内の各拠点間を結ぶ「地域連携ネットワーク」、市内各地の生活コミュニティ間を結ぶ「コミュニティネットワーク」の3つを位置付けます。

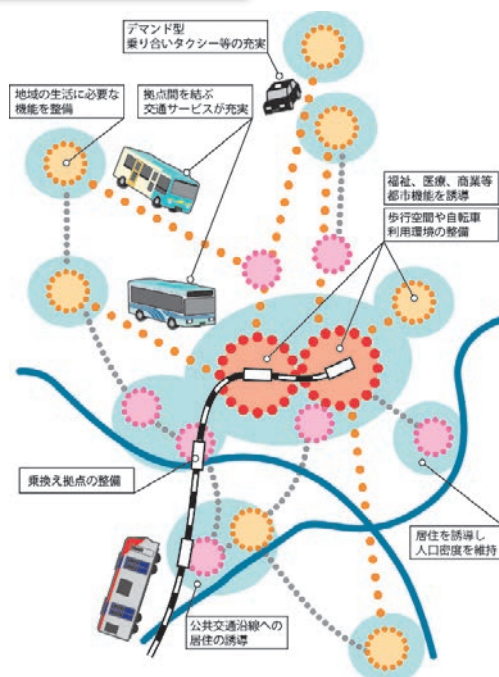
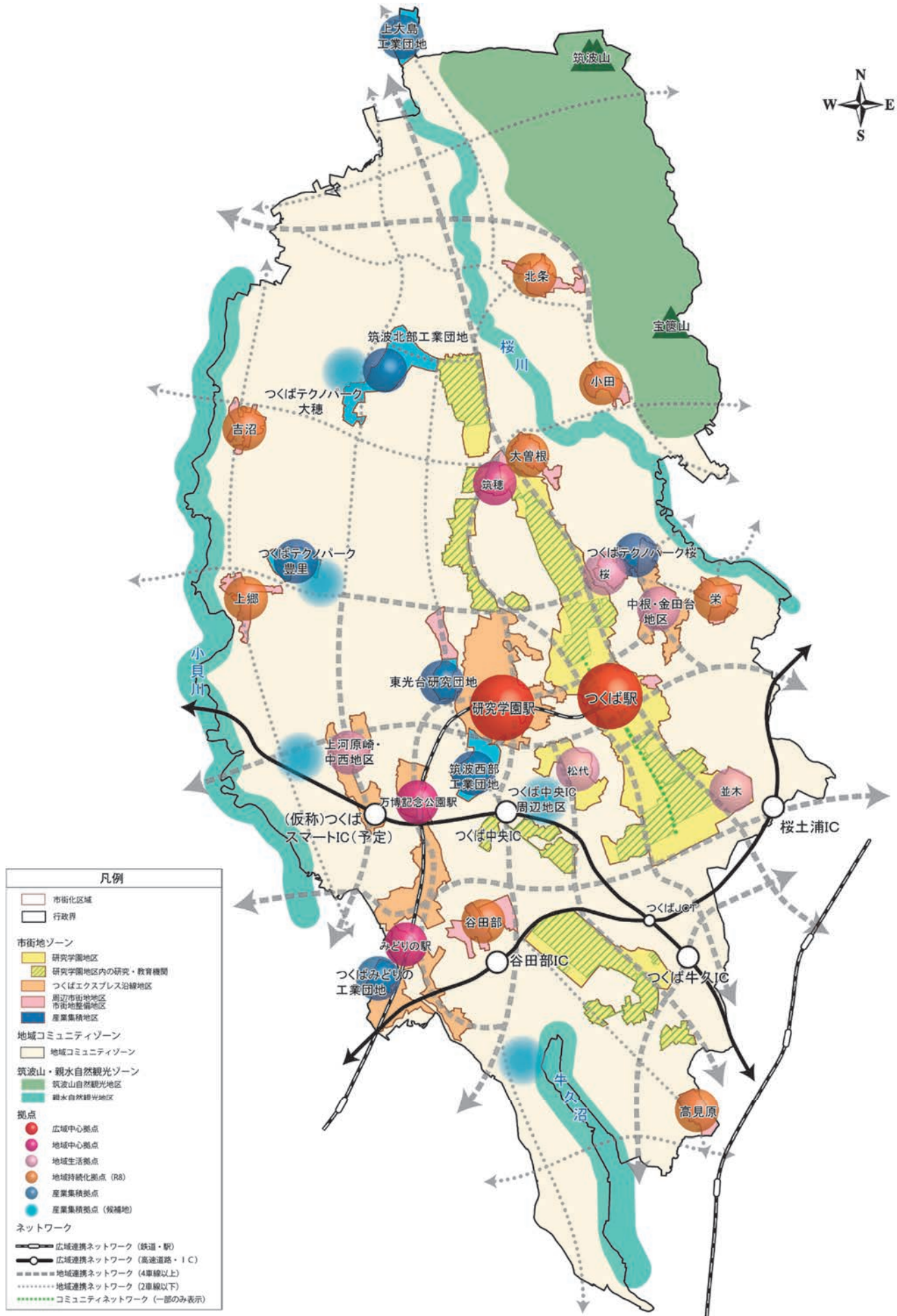


図 拠点連携型持続可能都市のイメージ

4 将来都市構造図



5 分野別方針

(1) 土地利用の基本的方向性

(市街化区域)

- ◆ つくば駅周辺及び研究学園駅周辺は、広域中心拠点としてふさわしい都市機能の集積を推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は、都市機能の充実を図るとともに、田園と調和した良好な居住環境の形成に努めます。
- ◆ 周辺市街地地区は、地域の核となるよう日常サービス機能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に努めます。



研究学園駅周辺

(市街化調整区域)

- ◆ 農業生産の基盤である農地や筑波山に代表される豊かな自然環境の保全を図ります。
- ◆ 集落や住宅団地は、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や環境保全に努めます。



金田の農村集落

(2) 土地利用の方針

(研究学園地区の魅力向上)

- ◆ 中心市街地であるつくば駅周辺を中心とした商業業務機能等の高度な都市機能の一層の充実や、文教環境に優れた利便性の高い住宅地の形成とともに、国家公務員宿舎等の削減により発生する未利用地等の土地活用を促進します。



研究学園地区

(魅力ある新しい都市づくり)

- ◆ つくばエクスプレス沿線地区は、東京都心と直結するつくばエクスプレスや、首都圏中央連絡自動車道沿線などの立地条件をいかし、各種都市計画制度を活用した多様な土地利用の導入を図るほか、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向上を図ります。



萱丸地区

(周辺市街地の整備・保全と活性化)

- ◆ 地域持続化拠点として位置付けた周辺市街地は、地域主体の地域活性化に関する取り組みを支援するとともに、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。

(特区制度を活用した土地利用の検討)

- ◆ 科学技術の集積をいかし、産業化促進と社会実装に取り組むとともに、「つくばスーパーサイエンスシティ構想」の実現に向けて、特区制度を活用し、地域に応じた効果的かつ適正な土地利用方策を検討します。



北条の街並み

(3) 道路・交通の整備方針

(幹線道路ネットワークの整備)

- ◆ 将来的な交通需要への対応や生活の基盤を支える道路網を構築するため、都市計画道路等の整備を進めながら、つくばエクスプレス各駅と各拠点間を結ぶ体系的な道路ネットワークの形成を図ります。

(一般道路ネットワークの整備)

- ◆ 道路ネットワークの充実を図るため、幹線道路等と円滑に接続するよう、これらの整備を推進します。

(維持・管理の推進と長寿命化)

- ◆ 老朽化が進んでいる道路や橋梁等の道路構造物については、安全性を確保するため、長寿命化に向けた計画的な維持・管理や改修を推進します。

(公共交通体系の利便性向上)

- ◆ つくばエクスプレス各駅を拠点としつつ、鉄道とバス等の相互連携を図りながら、更なる利便性の向上に努めます。

(公共交通の利用促進と連携)

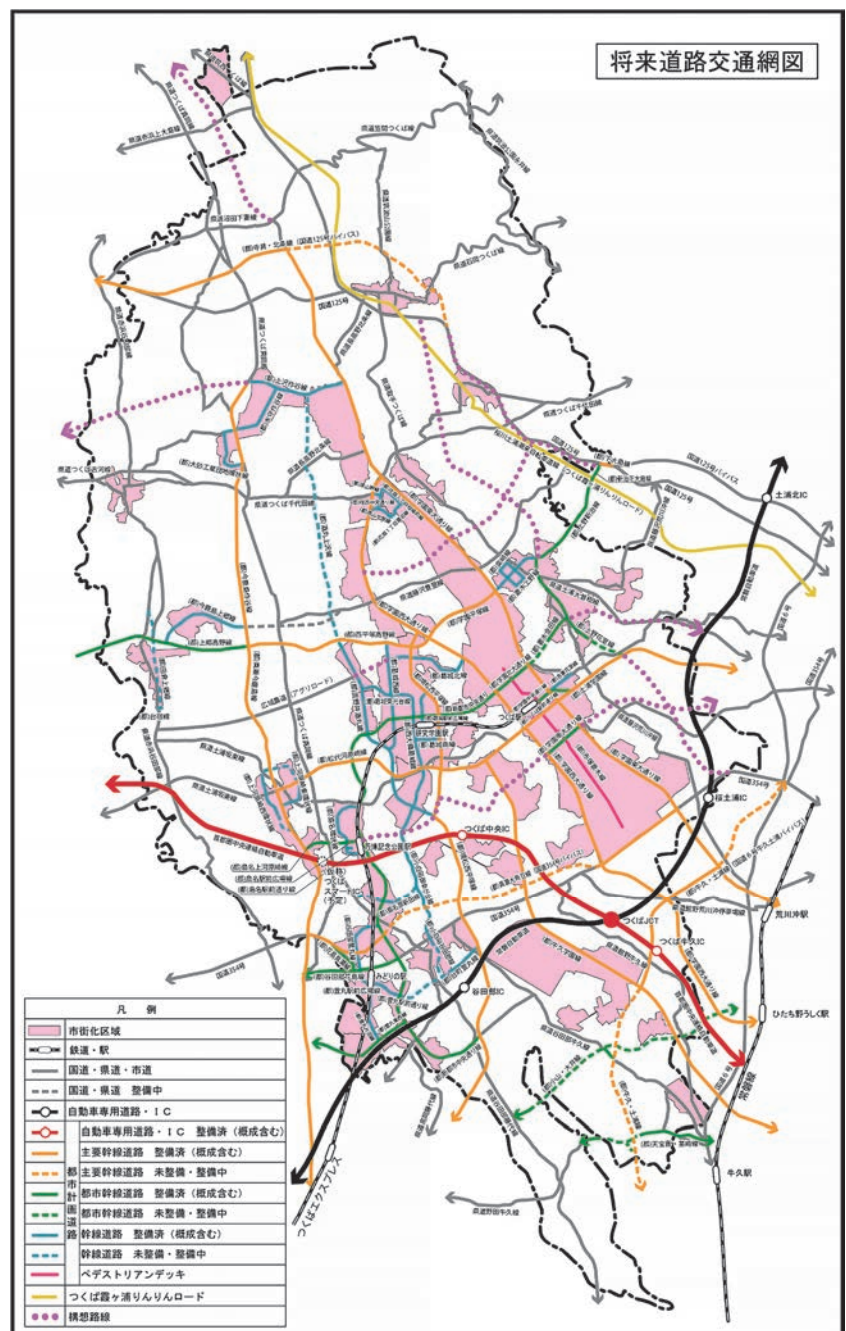
- ◆ 道路交通の混雑を緩和し都市環境の改善を図るため、つくばエクスプレスや路線バス等の積極的な利用を促すことによって、自動車と公共交通機関の効率的な機能分担を推進します。

(歩行空間の安全確保)

- ◆ 市街地内の道路、各種拠点へアクセスする道路及びつくばエクスプレスの各駅前広場については、誰もが安全に利用できる歩行空間の創出・確保を推進します。

(自転車道路ネットワークづくり)

- ◆ つくば霞ヶ浦りんりんロード等を活用するとともに、自転車レーン等の自転車走行空間の整備を推進し、市内を安全で快適に走行できる自転車道路ネットワークの形成を図ります。



(4) 公園・緑地の整備方針

(公園・緑地の確保目標等)

- ◆ 都市公園の確保目標水準は、市民1人当たり10㎡以上を目標とし、実現に向けた整備・保全を図ります。

(つくばエクスプレス沿線地区の緑の配置)

- ◆ つくばエクスプレス沿線地区内においては緑被率30%以上を目指し、市民の憩いの場、レクリエーションの場等となる都市公園や民有（市民）緑地を適切に配置・整備するとともに、地区周辺の緑と合わせ緑被率40%以上を確保するよう努めます。

(緑地の保全)

- ◆ 筑波山とその山麓、台地上のまとまりのある平地林や斜面林、小貝川や桜川等の水辺の緑地は、つくばらしい田園風景を創出している重要な要素として、また、環境への負荷を軽減する重要な機能として、積極的に保全を図ります。

(水と緑のネットワーク化)

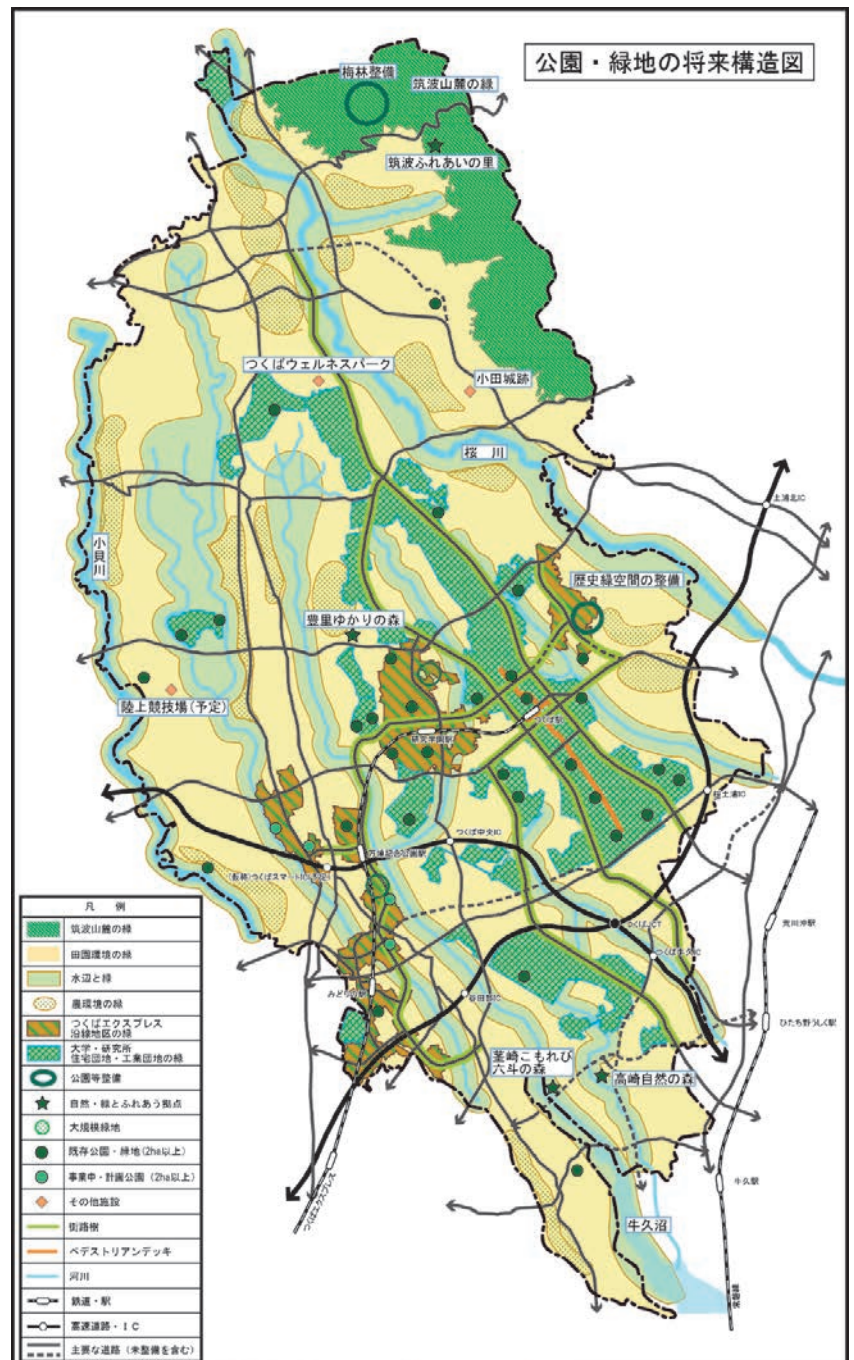
- ◆ 筑波山、平地林、農地等の豊かな緑や、牛久沼、小貝川、桜川等の水辺は、市内の自然的骨格として、適切な保全・整備を図ります。また、これらの貴重な緑資源を道路沿道の街路樹や公園、研究・教育機関、工業団地等の緑でつなぐ、回廊づくりを推進します。これにより、緑の量と連続性を確保するとともに、多様な生物が生息・生育できる環境の確保を図ります。

(法的規制による保全)

- ◆ 緑を残していくため、保全が必要な場所については、「特別緑地保全地区」等の地域地区や、「緑地協定」等の法律に基づく保全方策の導入を検討します。

(市民参加の推進)

- ◆ 公園・緑地の保全や維持・管理、公園づくりや緑化の推進に市民が関わることが出来る機会の提供など、市民が緑のまちづくりに参加できる仕組みづくりを推進します。



(5) 都市防災の方針

(河川治水対策の促進)

- ◆ 主要河川等は、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川改修など適切な治水対策を促進します。

(ハザードマップの活用)

- ◆ ハザードマップ等を活用し、土砂災害危険箇所の周知徹底を図るとともに、危険防止のために各種関係法令の適切な運用を図ります。



谷田川

(6) 景観形成の方針

(筑波山の眺望)

- ◆ 市内各所から望める筑波山は、市の象徴的なシンボルとして広く認識されており、その筑波山への眺望及び筑波山からの眺望を大切にしたい景観形成を図ります。

(街並みの景観誘導)

- ◆ 「つくば市景観計画」において「景観形成重点地区」に定めた研究学園地区やつくばエクスプレス沿線地区等については、良好な景観の誘導を図ります。



神郡の水田から見る筑波山

(7) 脱炭素まちづくりの方針

(脱炭素まちづくりの推進)

- ◆ つくば駅周辺での脱炭素先行地域の取り組みを市内の他地域にも波及させ、都市全体の脱炭素化を目指します。

(自動車利用から公共交通への転換の促進)

- ◆ 自動車から公共交通への転換による都市の脱炭素化を実現するため、市街地の開発状況や利用状況を踏まえたコミュニティバスの路線やバス停の見直し、新たな公共交通の導入について検討します。



脱炭素先行地域（つくば駅周辺）

(8) その他都市施設等の整備方針

(下水道等の整備)

- ◆ 投資効果、普及率の向上を勘案しながら、随時集合処理区域の適切な見直しを図るとともに、合併処理浄化槽と連携して地域の生活環境の向上に努めます。また、近年の集中豪雨等を踏まえ、必要に応じて雨水流出を抑制するための施設整備を検討します。

(ごみ焼却場等の維持管理)

- ◆ サステナスクエアについては、ごみの減量化・資源化を推進しながら、適切な維持・管理に努めます。

(公共施設マネジメント)

- ◆ 「つくば市公共施設等総合管理計画」に基づき、社会情勢の変化に対応し、資産の保有量を適正化するため、適切な公共施設のマネジメントを進めます。



つくばサステナスクエア

6 エリアプラン

地域単位での活性化を図ることを目的に、地域レベルのまちづくり構想としてエリアプランを設定します。

各地域の特徴的な資源を活用したまちづくりを推進するとともに、各エリアに必要となるインフラ整備や地域振興等の取り組みを進めることで、5つのエリアが一体化した「持続可能都市 つくば」の形成を図ります。



図 エリアの設定

(1) 北部エリア

《目指す将来像》筑波山の自然・恵みがもたらす歴史とレクリエーションのまち

目標 1 安全・安心な田園市街地の形成と生活利便性の向上

- ◆ 北条、小田、吉沼、大曾根市街地の都市機能や公共交通の維持、居住環境の保全と生活利便性の強化等
- ◆ 筑穂市街地の交通結節機能の向上、地域中心拠点にふさわしい都市機能を備えた生活利便性の高い市街地の形成・維持
- ◆ 薬師地区、花畑地区、筑穂地区等と大曾根市街地の相互補完・連携
- ◆ 筑波北部工業団地とつくばテクノパーク大穂の景観形成や緑地の保全



小田市街地の街並み



吉沼市街地の街並み



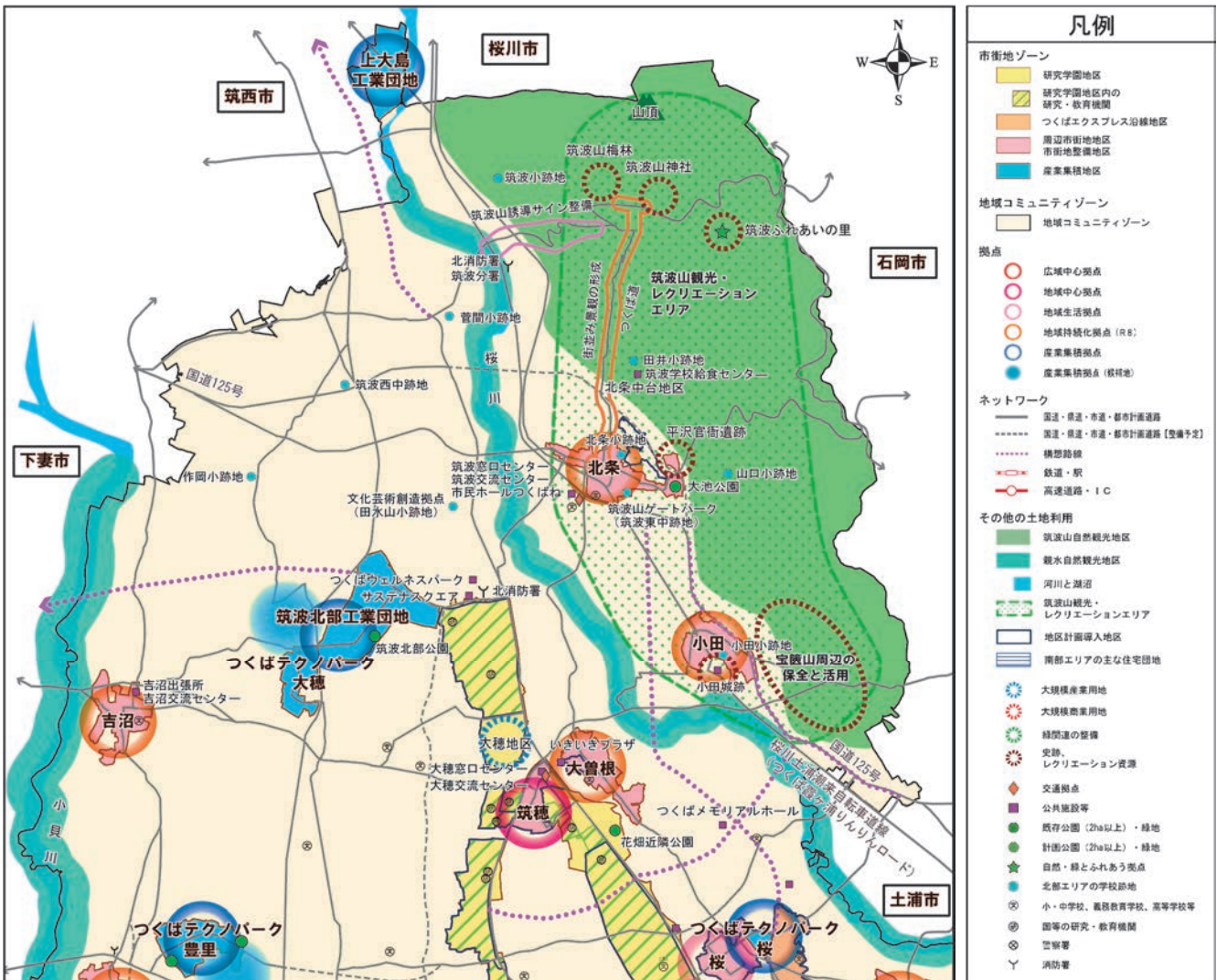
宝篋山周辺

目標 2 豊かな自然と歴史をいかした観光・レクリエーションエリアの形成

- ◆ 筑波山、平沢官衙遺跡、小田城跡、宝篋山等周辺での滞在型観光地の形成
- ◆ 北条中台地区での地区計画による計画的な土地利用の規制・誘導や低未利用地の活用

目標 3 公的不動産の有効活用によるエリア全体の活力の向上

- ◆ 秀峰筑波義務教育学校周辺における公共施設の集積や交通結節機能をいかした拠点性の向上
- ◆ 旧大穂庁舎の活用による交流機能の維持や交通結節機能の向上



(2) 西部エリア

《目指す将来像》首都圏へのアクセス性に優れ、市街地と自然・田園が調和した魅力あるまち

目標 1 安全・安心な田園市街地の形成と生活利便性の向上

- ◆ 上郷、谷田部市街地の都市機能や公共交通の維持、居住環境の保全、生活利便性や交通アクセスの強化等
- ◆ 台町市街地での用途地域や地区計画等による良好な市街地形成、谷田部市街地との連携による都市機能の補完
- ◆ つくば豊里の杜地区での自然環境と調和した居住環境の形成、維持・保全

目標 2 つくばエクスプレス沿線地区の魅力ある新しい都市づくり

- ◆ みどりの駅、万博記念公園駅周辺の多様な都市機能の誘導や拠点性の向上
- ◆ 萱丸地区、島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区での生活利便性の高い市街地の形成、豊富な自然環境と地区内の緑の共生による地区環境の保全

目標 3 地域住民の働く場となる産業拠点の形成

- ◆ つくばテクノパーク豊里と筑波西部工業団地の景観形成や緑地の保全
- ◆ つくばみどりの工業団地での都市基盤整備による操業環境の向上、周辺環境に配慮し調和のとれた工業団地の形成
- ◆ つくば中央インターチェンジ周辺での流通業務等の施設立地の促進



上郷市街地の街並み



谷田部市街地の街並み



みどりの駅の駅前広場



凡例	
市街地ゾーン	
	研究学園地区
	研究学園地区内の研究・教育機関
	つくばエクスプレス沿線地区
	周辺市街地地区
	産業集積地区
地域コミュニティゾーン	
	地域コミュニティゾーン
拠点	
	広域中心拠点
	地域中心拠点
	地域生活拠点
	地域持続化拠点 (R8)
	産業集積拠点
	産業集積拠点 (候補地)
ネットワーク	
	国道・県道・市道・都市計画道路
	国道・県道・市道・都市計画道路【整備予定】
	構想路線
	鉄道・駅
	高速道路・IC
その他の土地利用	
	筑波山自然観光地区
	観水自然観光地区
	河川と湖沼
	筑波山観光・レクリエーションエリア
	地区計画導入地区
	南部エリアの主な住宅団地
	大規模商業用地
	大規模商業用地
	緑道の整備
	史跡・レクリエーション資源
	交通拠点
	公共施設等
	既存公園 (2ha以上)・緑地
	計画公園 (2ha以上)・緑地
	自然・緑とふれあう拠点
	北部エリアの学校用地
	小・中学校、義務教育学校、高等学校等
	園等の研究・教育機関
	警察署
	消防署

(3) 南部エリア

《目指す将来像》水辺をのぞむ利便性の高い安全・安心なまち

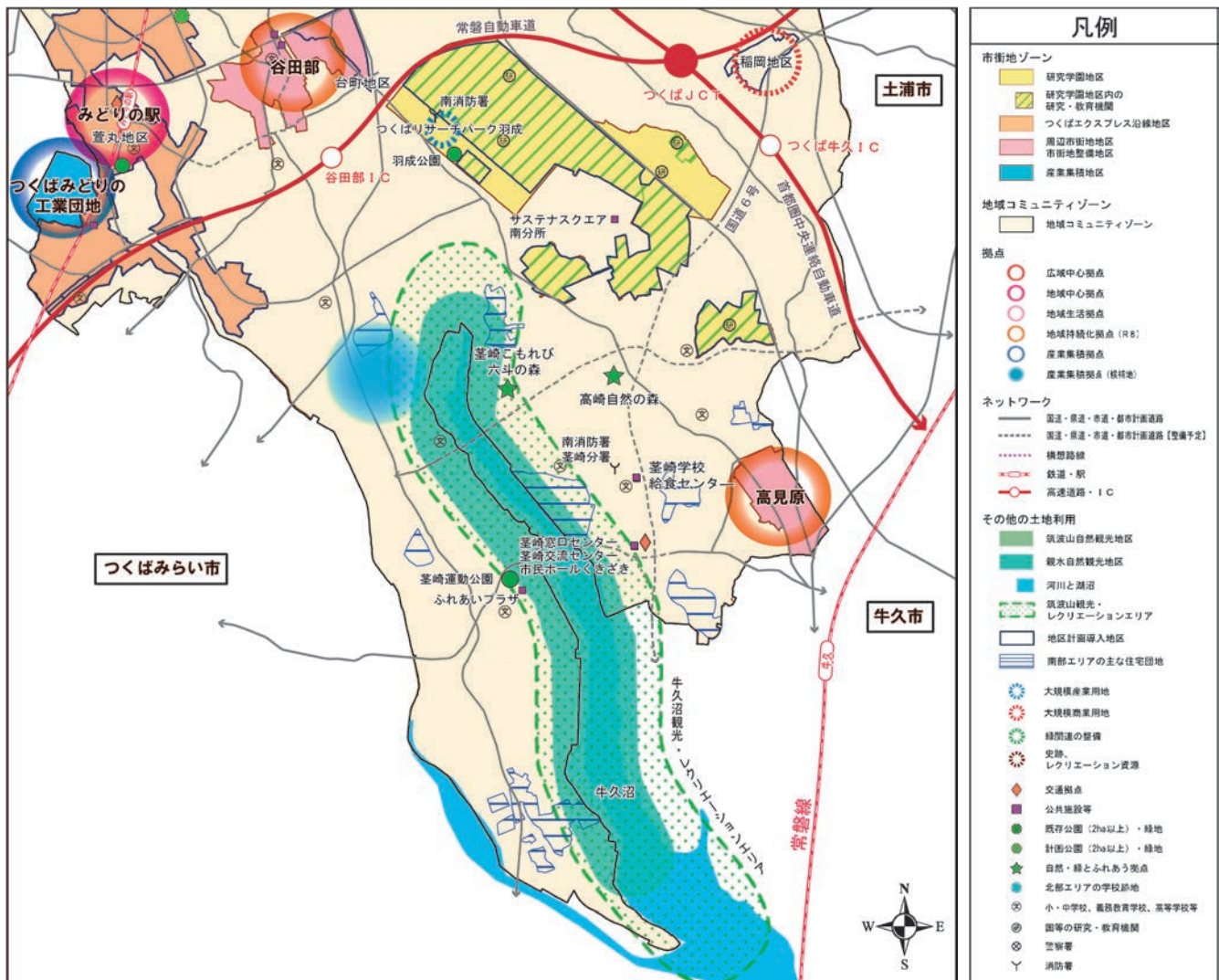
目標 1 安全・安心な田園市街地の形成と生活利便性の向上

- ◆ 高見原市街地の都市機能や公共交通の維持、居住環境の保全と生活利便性の強化
- ◆ 住宅団地の住環境の維持・保全、空き家化の予防や空き家の活用等の推進
- ◆ 旧荳崎庁舎跡地周辺における公共交通等の拠点としての利便性向上
- ◆ 公共施設の維持・活用や商業施設の運営維持による地域の生活利便性確保
- ◆ つくば牛久インターチェンジ周辺での土地利用の適正な規制・誘導
- ◆ 荳崎運動公園の利用促進、適切な維持・管理
- ◆ 都市計画道路牛久・土浦線（国道6号牛久土浦バイパス）の整備促進
- ◆ 都市計画道路小山・大井線の整備等による牛久方面への交通アクセスの向上



目標 2 水辺をいかした観光・レクリエーションエリアの形成

- ◆ 荳崎運動公園、泊崎大師堂等の施設、牛久沼の水辺空間をいかした多様なレクリエーションエリアの形成
- ◆ 牛久沼、小野川、稲荷川、谷田川等の豊かな水辺・自然環境と、その周辺に広がる農地や良質な平地林等の緑が一体となった田園景観の保全



(4) 東部エリア

《目指す将来像》 多様な市民と緑豊かな自然が共存する住み続けたいまち

目標 1 安全・安心な田園市街地の形成と生活利便性の向上

- ◆ 栄市街地の都市機能と公共交通の維持、居住環境の保全と生活利便性の強化、治水対策の促進や市民の防災意識の向上
- ◆ 桜市街地とつくばテクノパーク桜の地域生活拠点にふさわしい生活利便性の高い市街地の形成・維持
- ◆ 旧桜庁舎跡地周辺における多世代が集えるにぎわい拠点としての活用
- ◆ 都市計画道路妻木上野線の必要に応じた交通対策による交通混雑の解消
- ◆ 都市計画道路妻木金田線の整備推進、都市計画道路上野花室線の整備促進
- ◆ (仮称) 土浦スマートインターチェンジの設置における関係機関との協議
- ◆ 伝統的集落から成る豊かな田園景観、良質な平地林や里山環境の保全



伝統的集落（栄）



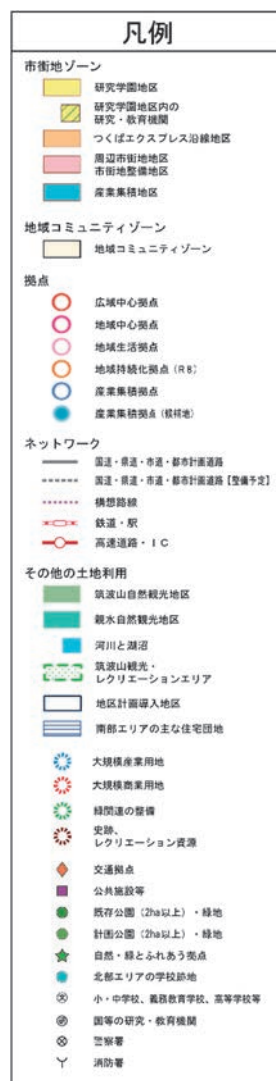
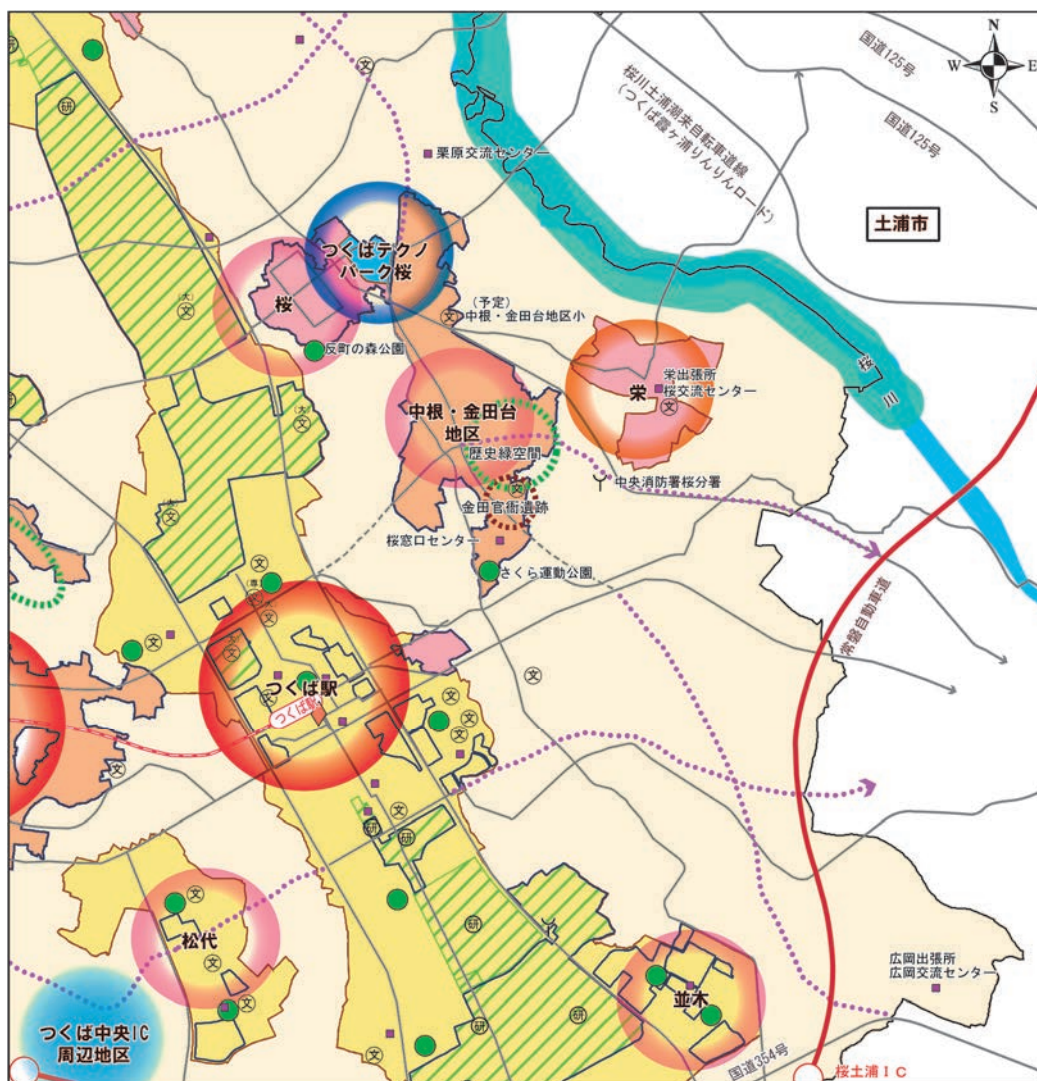
テクノパーク桜地区

目標 2 つくばエクスプレス沿線地区の魅力ある新しい都市づくり

- ◆ 中根・金田台地区の地域生活拠点にふさわしい生活利便性の高い市街地の形成、豊富な自然環境と地区内の緑の共生による地区環境の保全
- ◆ 金田官衙遺跡と一体的に周辺の緑のオープンスペースを合わせた歴史緑空間の整備推進



春風台の街並み



(5) 中央エリア

《目指す将来像》 高度な都市機能を備え、人々が集う、にぎわいあふれるまち

目標 1 筑波研究学園都市の都心機能のさらなる充実と都市環境の継承

- ◆ つくば駅周辺の高度な都市機能の充実、土地の高度利用とにぎわいの創出
- ◆ 国家公務員宿舎等跡地の緑豊かなゆとりある都市環境の継承
- ◆ つくばスーパーサイエンスシティ構想の実現
- ◆ 松代、並木市街地の都市機能の充実と拠点性の向上
- ◆ ペDESTリアンデッキをいかしたウォークラブルなまちづくりの推進

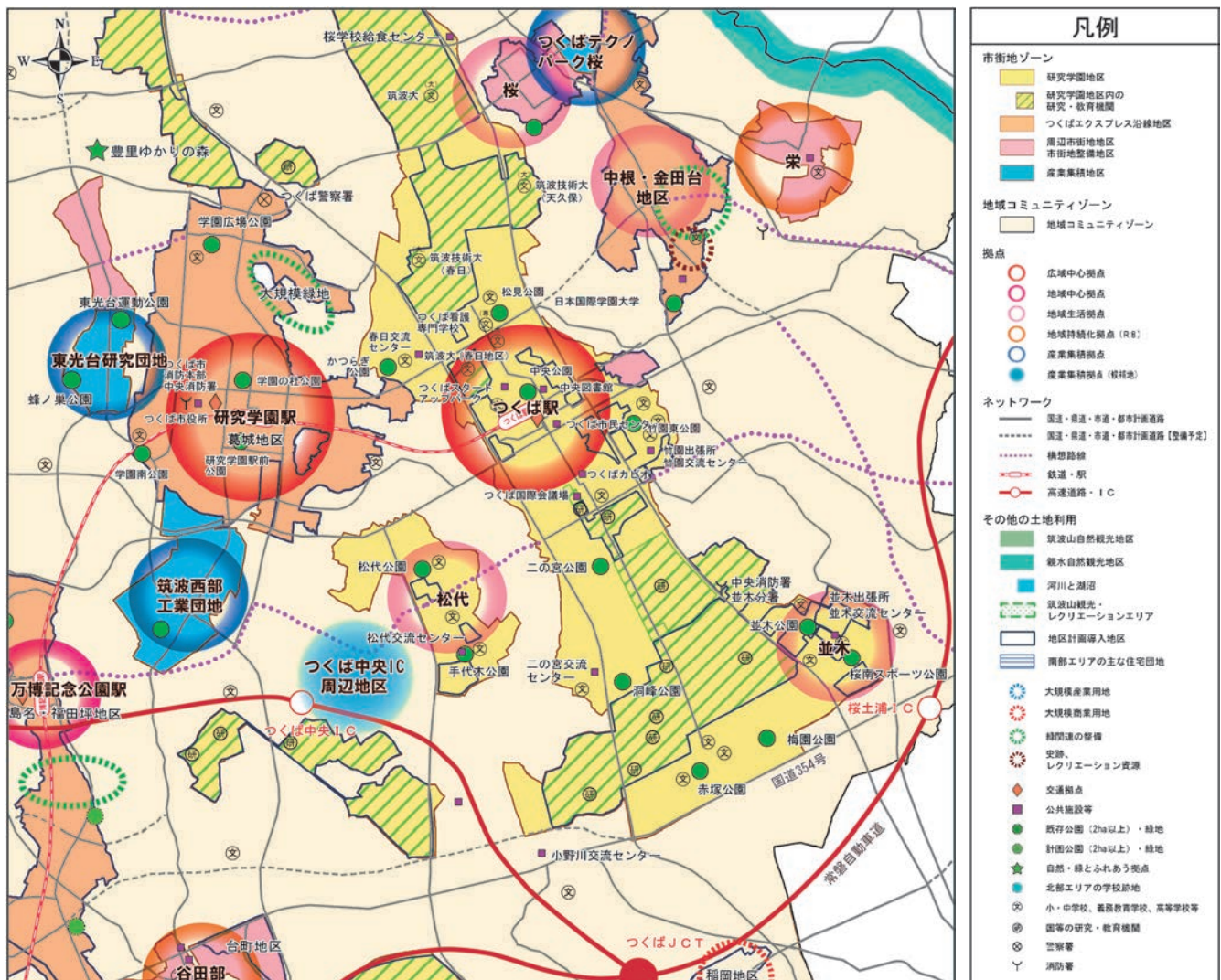


目標 2 研究学園駅周辺を中心とした副都心エリアの形成

- ◆ 研究学園駅周辺の多様な都市機能の誘導や拠点性の向上
- ◆ 科学技術の集積効果をいかした新事業・新産業の創出
- ◆ 道路網の整備や公共交通の利便性の向上

目標 3 安全・安心な田園市街地の形成

- ◆ 花園市街地での用途地域や地区計画等による良好な市街地形成
- ◆ 東光台研究団地での住宅市街地と研究所等が調和した都市環境の向上



立地適正化計画

1 まちづくりの基本理念と将来都市構造

「つくば市立地適正化計画」のまちづくりの基本理念及び将来都市構造は、「つくば市都市計画マスタープラン」と同じとし、以下の方針のもと、まちづくりを進めます。

2 計画の基本的な方針

(1) 機能的な市街地の形成

1) 広域的な拠点の形成

将来都市構造において広域中心拠点に位置付けたつくば駅周辺（つくば中心市街地）及び研究学園駅周辺（葛城地区）については、高度な都市機能の集積による拠点の利便性の向上と、高密度な居住の誘導を図りながら広域的な核として、市全体の活力・にぎわいの創出を推進します。

2) 地域の核となる生活拠点の形成

将来的な人口減少や高齢化の進行を見据え、市内各地域の生活拠点へ生活サービス機能の維持・集積を進めるとともに、徒歩や自転車、公共交通を用いて拠点に容易にアクセスできるエリアへの定住を促進します。また、地域コミュニティゾーンについても、生活拠点と連携しつつ、住民コミュニティを維持・強化することで、持続可能な地域づくりを目指します。

(2) 拠点へとつながるネットワークの構築

鉄道及び主要なバス路線をはじめ、各拠点や地域、集落の相互連携を充実化し、持続可能な都市経営を推進します。

(3) 災害に強いまちづくりの推進

市街地内の一部地域においては、土砂災害や河川の洪水などによる被害が想定されていることから、被害を最小限に留めるため、災害に強いまちづくりを推進します。

3 居住誘導区域

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域で、市街化区域に設定するものです。

居住誘導区域については、次の3つの視点に基づき設定します。

視点①:既存の土地利用との整合

- 非住居系用途地域や地区計画により居住が制限されている区域は除外します。

視点②:安全な市街地の形成

- 土砂災害特別警戒区域等、災害等の危険性が高い区域は、居住誘導区域として不適であるため、原則として除外します。

視点③:公園・緑地等の保全

- 公園・緑地や歴史文化遺産等の区域は、今後とも保全していくことが重要であるため、除外します。

4 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、拠点連携型持続可能都市への転換に向けて、「医療・福祉・商業等の都市の居住者に必要な施設の立地を誘導すべき区域」であり、これらのサービスの効率的な提供を図る区域です。

都市機能誘導区域については、次の4つの視点に基づき設定します。

視点①：人口密度・居住誘導区域との関係性

- 人口密度が1ha 当たり 40 人以上である居住誘導区域内又はそれらと一体的な区域とします。

視点②：公共交通の結節機能

- 公共交通の結節機能（鉄道駅、バス停等）を有する区域とします。

視点③：都市機能の誘導・維持の必要性

- 高度かつ多様な都市機能の誘導及び維持、並びに都市再生の必要性を考慮します。

視点④：事業実施の状況及び必要性

- 都市基盤整備を行う都市構造再編集集中支援事業等の状況及び今後の必要性を考慮します。

設定の考え方	設定地区
人口が集積し、多様かつ高度な都市機能、充実した都市基盤、本市最大の交通結節機能を有し、市域全体の持続的発展を牽引する広域的な中心となる拠点の形成を図るべき区域	つくば駅周辺 (つくば中心市街地)
人口が集積し、市役所や消防本部等の行政施設をはじめとする高度な都市機能、高い交通結節機能を有し、本市の副都心的な機能を担う広域的な中心となる拠点の形成を図るべき区域	研究学園駅周辺 (葛城地区)

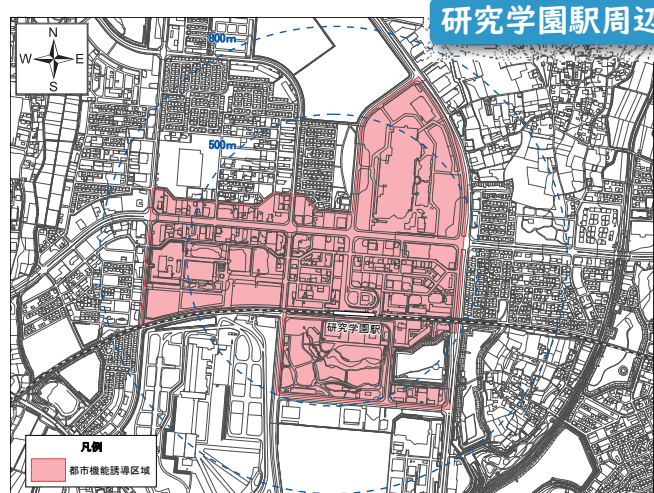
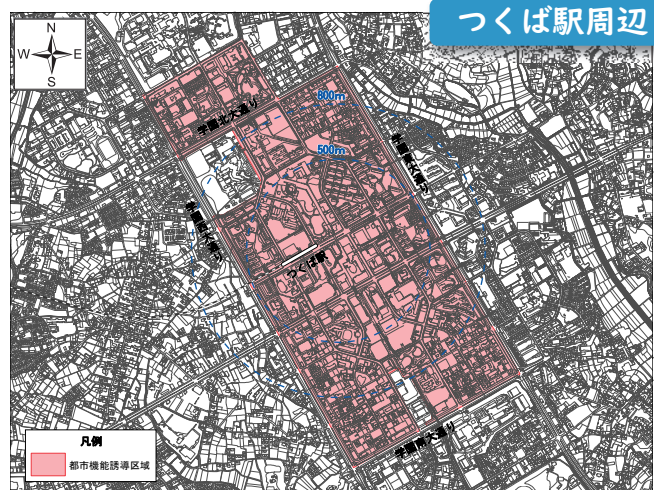
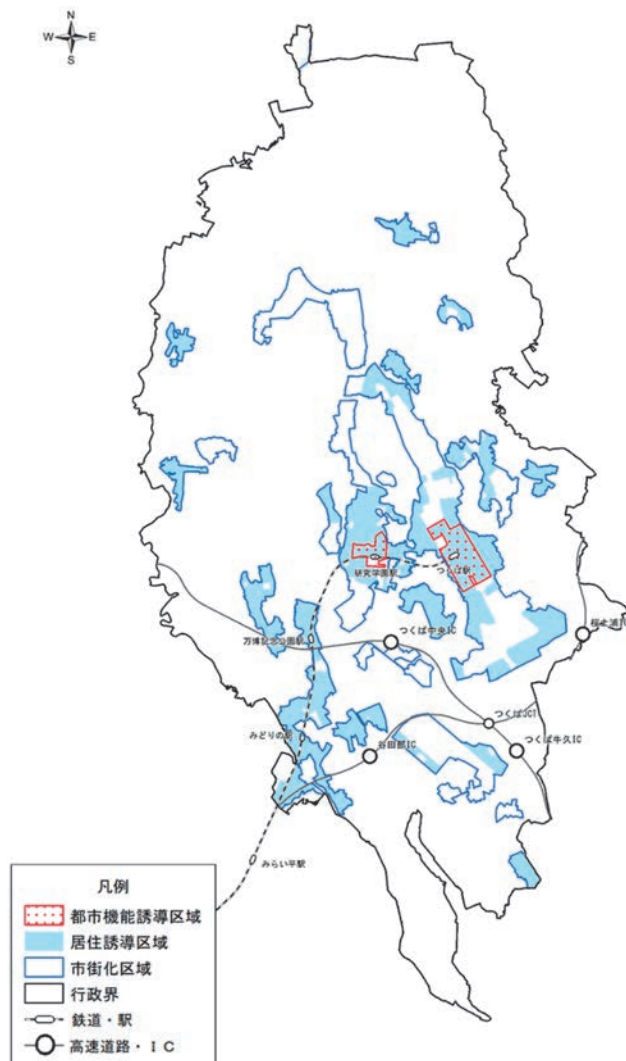


図 都市機能誘導区域の設定図

5 誘導施設

(1) 設定方針及び誘導施設の設定

誘導施設とは、医療、福祉、商業等、居住者の利便性確保に必要な施設であって、都市機能誘導区域に立地を誘導するものをいいます。誘導施設については、都市機能誘導区域を定めたつくば駅周辺（つくば中心市街地）と研究学園駅周辺（葛城地区）が広域中心拠点であることを考慮するとともに、それぞれの地区の特性に応じて立地することが望ましい施設を設定します。

機能	施設(定義等)	立地状況	
		つくば駅 周辺	研究学園駅 周辺
商業機能	百貨店や総合スーパー等の小売店（店舗面積：5,000㎡以上）	○	○
児童福祉機能	子育て支援施設（乳幼児一時預かり施設、こども送迎センター）	●	●
	児童発達支援センター	●	●
教育機能	大学	○	●
	専修学校	○	●
	図書館	○	●
文化・交流機能	美術館・博物館	○	●
	地域交流センター又は同等の機能を持つ公共施設	○	○
	つくば市民センター	○	●
	多目的ホール（コンサートやスポーツ等のイベント等に使用される施設）	○	●
医療機能	特定機能病院	●	●
	地域医療支援病院	○	●
健康機能	体育館（観客席あり）	○	●
産業・業務機能	産業振興センター	○	●
行政機能	市役所（本庁舎）、窓口センター	○	○

○：すでに立地しており、今後も維持を図る施設 ●：今後積極的に立地の誘導を図る施設

(2) 誘導施設以外の必要な施設

居住誘導区域内の生活利便性の向上のため、日常生活に必要な施設をはじめ、以下の施設の誘導を図ります。また、住民の生活を支える拠点としての機能強化により、市街地周辺のコミュニティも含めた地域全体の活性化を目指します。

機能	主な施設	機能	主な施設
行政機能	出張所等	文化・交流機能	市民ホール、交流センター・会議室等の交流施設等
商業機能	スーパー・ドラッグストア・コンビニ等の小売店、ホテル等	医療機能	病院（特定機能病院及び地域医療支援病院を除く）、診療所、薬局等
金融機能	銀行、郵便局、農業協同組合等	健康機能	保健センター、体育館・テニスコート等の体育施設、スポーツジム等
児童福祉機能	子育て支援センター、地域子育て支援拠点、保育所、認定こども園、児童館、児童クラブ等	防犯・防災機能	警察署、交番、駐在所、消防署、消防署（分署）等
高齢者福祉機能	通所系施設、訪問系施設、入所系施設等	公園機能	都市公園等
教育機能	幼稚園、小学校、中学校、高等学校等		

6 誘導施策（計画の実現に向けた取り組み）

（1）誘導施策の基本的な考え方

今後も市民一人ひとりにとって暮らしやすく、住み続けたいと思えるような居住環境の維持・向上に向けて、以下の各種施策に取り組んでいきます。

（2）居住誘導に関する施策

居住誘導区域に居住を誘導するため、住宅施策や中心市街地の住環境施策とともに、居住環境を維持・向上させるための交通施策や基盤整備事業等の施策を実施します。

項 目	施 策
住宅施策	● 空き家の適正管理と有効活用 ● 防災・減災対策と連携した安心・安全な居住環境の確保 など
市街地の住環境施策	● 国家公務員宿舎跡地の適正誘導 ● 地区計画・景観協定等による街並み誘導 など
周辺市街地等の振興施策	● 地域における生活拠点の機能強化 ● 地域再生プラットフォームの活動支援 ● 地域提案型既成市街地振興事業 など
基盤整備	● 都市計画道路、市道、都市公園、上下水道の整備・改善 ● 防災機能の強化 ● インフラ施設の効率的な維持管理と社会情勢の変化に対応した資産保有量の適正化 など
交通環境の整備	● 公共交通ネットワークの強化 ● 幹線＋支線システムによる地域公共交通網の改編 ● つくば市地域公共交通計画に基づく施策の推進 など
国の制度や市の事業（今後の検討が必要）	● 都市構造再編集中支援事業をはじめとする各種事業の実施 ● 居住誘導区域内への移転支援 ● 用途地域等各種都市計画の決定・変更 など

（3）都市機能誘導に関する施策

都市機能の増進のため、市街地の機能充実や公共交通施策をはじめとする施策を実施します。

項 目	施 策
市街地の機能充実	● 商業・産業振興 ● エリアマネジメント体制の構築・運営支援 ● 公的不動産等既存ストックの有効活用 ● 子育て支援機能の充実 ● 公共施設の適正配置や集約化・複合化等による施設整備の推進 ● 用途地域等各種都市計画の決定・変更 など
基盤施設の更新	● 歩行空間・自転車利用環境の整備 ● 道路等の都市基盤施設の維持・改修・更新 ● 無電柱化の推進 ● 上下水道の維持・改修・更新 ● 防災機能の強化 など
公共交通の推進施策	● 公共交通ネットワークの強化 ● つくばエクスプレスの利用促進 ● 幹線＋支線システムによる地域公共交通網の改編 ● つくば市地域公共交通計画に基づく施策の推進 など
国の制度や市の事業（今後の検討が必要）	● 都市構造再編集中支援事業をはじめとする各種事業の実施 ● 公的不動産の民間活用 など

7 目標値の設定（評価指標）

おおむね5年ごとに行う評価を踏まえた適切な進捗管理のもと、将来都市構造の実現を目指します。

（1）居住の誘導に関する指標

1) 居住誘導区域内の人口密度の向上

現状 令和2年（2020年）	目標 令和27年（2045年）
44.9 人/ha	50.5 人/ha（社人研人口推計） 61.1 人/ha（未来構想目標人口）

2) 市全体人口に対する居住誘導区域内の人口割合の増加

現状 令和2年（2020年）	目標 令和27年（2045年）
55.7%	58.7%（社人研人口推計） 63.2%（未来構想目標人口）

（2）都市機能の誘導に関する指標

1) 都市機能誘導区域内の誘導施設数の増加

現状 令和6年（2024年）	目標 令和27年（2045年）
21 施設	22 施設

（3）公共交通に関する指標

1) 居住誘導区域内・都市機能誘導区域内のバス停カバー圏域（500m）人口割合の向上

現状 令和2年（2020年）	目標 令和27年（2045年）
43.5%	49.5%

8 届出

（1）居住誘導区域外における開発行為等の届出

居住誘導区域外において、以下に示す一定規模以上の開発行為又は建築等行為を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の30日前までに、市に届け出なければなりません。

開発行為	① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為をしようとする場合 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のものをしようとする場合
------	--

建築等行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅にしようとする場合
-------	---

（2）都市機能誘導区域外における誘導施設の開発行為等の届出

都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物の開発行為等を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の30日前までに、市に届け出なければなりません。

開発行為	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
------	--------------------------------

開発行為以外	① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物にしようとする場合 ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物にしようとする場合
--------	---

9 防災指針

(1) 防災指針とは

防災指針とは、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避又は低減させるため、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、リスクに対する取組方針及び具体的な防災対策・安全確保策を示した都市の防災に関する機能を確保するための方針です。

(2) 居住誘導区域等における災害リスク分析・課題の抽出

居住誘導区域3,002.8haのうち5.6%にあたる167.10haに洪水による災害リスクがあることから、その他の災害とあわせ、居住誘導区域における防災・減災まちづくりに向けた課題を以下のように整理します。

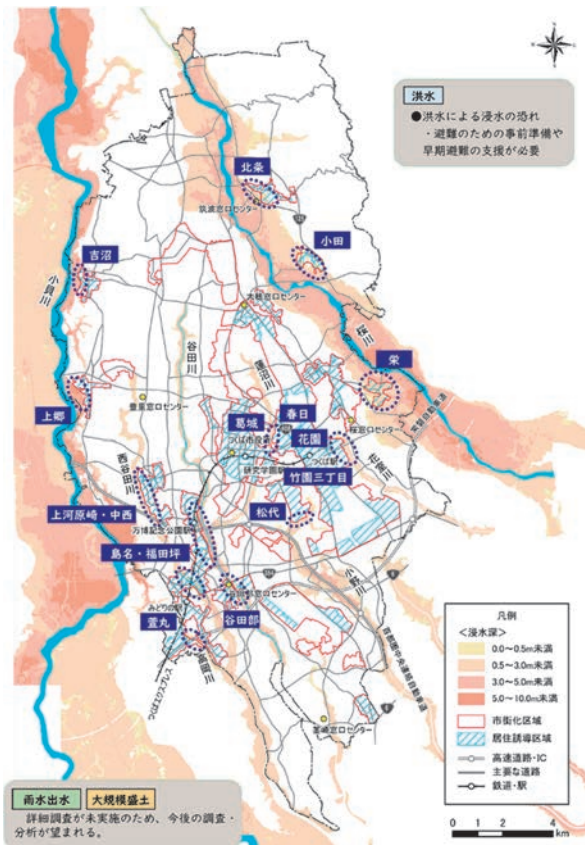


図 防災・減災まちづくりに向けたリスク・課題

(1) 洪水（外水氾濫）に関わる課題

- 1) 水害リスクの低減
各河川の整備計画などに基づく整備等、リスクの低減を着実に進めることが求められます。
- 2) 災害に係る備えと早期避難の実践
適切な避難体系を定期的・継続的に見直すことが望まれます。また、安全な避難を可能とするため、事前準備のほか、警戒・避難体制の強化により、早期避難を支援していくことが求められます。

(2) 雨水出水（内水氾濫）に関わる課題

雨水出水（内水氾濫）による災害リスクについて、今後詳細な調査が望まれます。
また、市内の河川、排水路の改修や下水道施設の整備を計画的に進めることが求められます。

(3) 大規模盛土造成地に関わる課題

大規模盛土造成地は、第二次スクリーニングの実施により災害リスクを有する大規模盛土造成地の有無を把握するとともに、危険性が認められる場合には必要な対策を検討していくことが求められます。

(4) 防災コミュニティに関わる課題

「公助」、「自助」、「共助」の相互連携により、防災体制を総合的に強化していくことが求められます。

(3) 防災・減災まちづくりの取組方針

防災・減災まちづくりの実現に向けて、以下の取組方針のもと、具体的な取り組みを進めます。

取組方針1 『命を守る』都市づくり（被害の低減・減災）

市民の生命を守る都市の実現を目指し、警戒・避難体制の強化や河川整備をはじめとする流域治水等、災害リスクに合わせた取り組みにより、災害からの被害を低減する都市づくりを進めます。

取組方針2 『災害に強い』都市づくり（都市の防災性強化）

災害に強い都市の実現を目指し、災害時であっても安全や安心を支える公共施設や都市基盤施設が適正に機能する都市づくりを進めます。

取組方針3 『みんなで守る』都市づくり（防災コミュニティの強化）

市民の暮らしを市民自身の手で守る都市の実現を目指し、行政と連携した地域住民による主体的な防災活動を促進します。

(4) 具体的な取り組み・スケジュール

防災・減災まちづくりの実現に向けて具体的な取り組みを以下のとおり進めます。

表 具体的な取り組み・スケジュール

方針	災害リスク	取り組み	主体	スケジュール		
				短	中	長
『命を守る』都市づくり	洪水	警戒・避難体制の強化	県・市	●●●	●●●	●●▶
		各種防災計画の作成支援	市	●●●	●●●	●●▶
		河川占用物の老朽化対策	県・市	●●●	●●●	●●▶
		幹線道路における迂回路の確保	市	●●●	●●●	●●▶
		広域的な連携の強化	国・県・市	●●●	●●●	●●▶
		河川の整備と治水対策の推進	国・県・市	●●●	●●●	●●▶
	雨水出水	下水道施設の整備	市	●●●	●●●	●●▶
『災害に強い』都市づくり (共通事項)	大規模盛土造成地	大規模盛土造成地の耐震化対策	市	●●●	●●●	●●▶
		災害情報の収集・伝達体制の確保	市	●●●	●●●	●●▶
		防災拠点・避難施設の整備	市	●●●	●●●	●●▶
		防災道路や避難路となる道路の整備	国・県・市	●●●	●●●	●●▶
		多目的広場の整備	市	————▶		
『みんなで守る』都市づくり (共通事項)		自然災害時に車中泊できる防災拠点の整備	市	————▶		
		ハザードマップの周知	市	●●●	●●●	●●▶
		自主防災活動の促進	市・市民	●●●	●●●	●●▶
		地域防災力の向上	市・市民	●●●	●●●	●●▶

凡例：●●▶ 継続して実施する取り組み

————▶ 計画期間内に完了予定の取り組み

(短期：おおむね5年、中期：おおむね10年、長期：おおむね20年)

※継続して実施する取り組みがほとんどであるため、破線矢印が多くなっています。

まちづくりの進め方

Ⅰ まちづくりの進め方について

(1) まちづくりにおける多様な主体の参画の推進

「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」の実現を図るためには、行政、市民、民間企業等といった多様な主体による役割分担と相互の協働が不可欠です。創造的かつ透明性のあるまちづくりを推進するため、「市民参加の促進」、「国、研究機関、茨城県等との連携」、「民間企業等の活力の活用」、「エアーマネジメントの推進」の方針のもとでまちづくりを進めます。



(2) まちづくりに関連した多様な取り組みの実施

市街地形成を図るための規制・誘導方策や都市計画事業の推進など、各々の事業の役割と特性を踏まえ、優先順位を見定め、補助等を積極的に活用しながらまちづくりを進めます。

一方、「つくばスーパーサイエンスシティ構想」に基づく移動や物流、医療・介護等の先端的服务の社会実装に向けた他自治体にはない先端的な取り組みをはじめ、周辺市街地（R8）における住民主体の地域振興等、地域の特徴・課題に応じた多様なまちづくりの取り組みが進められています。

今後もつくば市がより一層魅力的な都市となるよう、各分野と連携しながら施策を推進することで、総合的なまちづくりを進めます。



2 計画の見直し

社会経済情勢の変化や法改正、上位関連計画の改定等があった場合は、見直しを検討し、適切な時期に部分改定又は全改定を実施します。

3 計画の進捗管理

おおむね5年ごとに施策・事業の実施状況について調査・分析を行うとともに、本計画の進捗状況や妥当性等を精査・検討します。評価の際には、定量的目標値に限らず、目標とする将来都市構造の達成状況について、国勢調査をはじめとする最新データを活用して評価を行います。また、PDCAサイクルの考え方にに基づき、継続的に計画の評価・管理及び見直しを行っていきます。



図 PDCAサイクルの考え方



<編集・発行>

つくば市都市計画部都市計画課

〒305-8555

茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1

029-883-1111（代表）