

様式第4号（第7条関係）

パブリックコメント募集案件概要書

【案件名：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）】
つくば市都市計画部都市計画課

○ 計画等を必要とする背景・提案に至るまでの経緯

現行の都市計画マスタープランの策定から9年、立地適正化計画の策定から6年が経過し、昨今の都市を取り巻く状況も大きく変化していることに鑑み、現行計画策定後に策定された各種計画を踏まえつつ、両計画を一体的に見直し、「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」を策定する。

（経過）

- ・ 策定委員会を開催（令和4年度2回、令和5年度4回）
- ・ 市都市計画審議会に事前報告（令和6年3月26日）
- ・ 庁内関係各課に意見照会（令和6年4月24日～5月14日）
- ・ 茨城県都市計画課と事前協議（令和6年5月27日～6月27日）
- ・ 茨城県関係各課に意見照会（令和6年7月1日～7月12日）

○ 他の自治体の類似する計画等の事例

茨城県内において、都市計画マスタープランは、つくば市を除く42市町村で策定されており、立地適正化計画は、つくば市を除く31市町村で策定されている。

○ 未来構想における根拠又は位置付け

つくば市未来構想では、社会・経済等の情勢変化に的確に対応し、諸課題を克服しながら次の世代に継承・発展させていく「持続可能都市」を目指している。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では、将来都市構造として、「拠点連携型持続可能都市」の構築を進め、つくば市未来構想におけるまちづくりの理念と目指すまちの姿を共有する。

○ 関係法令、条例等

都市計画法、都市再生特別措置法

○ 計画等の実施により予測される影響及び効果（算出できるものはコストを含む。）

都市としての持続可能性の視点から、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本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、幸せがあふれるまちを創り出し、次世代に引き継いでいくことができる。

つくば市都市計画マスタープラン・ つくば市立地適正化計画 改定のポイント

計画の改定について

◆改定の理由 P.2

都市計画マスタープランの策定から9年、立地適正化計画の策定から6年が経過し、昨今の都市を取り巻く状況も大きく変化していることに鑑み、現行計画策定後に作成された各種計画を踏まえつつ両計画を一体的に改定します。

◆目標年次・将来人口目標 P.6 P.107

まちづくりは長期的な目線で取り組む必要があることから、おおむね20年間を計画期間とし、目標年次及び将来人口目標について以下のとおりとします。

目標年次:令和27年(2045年)

将来人口目標:約290,000人

◆つくば市における都市づくりの課題(抜粋) P.84~91

都市づくりにおける課題のうち、代表的なものとしては以下があげられます。

- ・人口減少、少子高齢社会を見据えた都市づくりへの転換
- ・利便性の高い拠点市街地と快適な住環境の形成
- ・つくばエクスプレス及び圏央道沿線での開発圧力の高まりへの対応
- ・持続可能な公共交通ネットワークの構築
- ・環境との共生に配慮した都市づくり
- ・災害に強い都市づくり
- ・固有の特性・資源をいかした地域主体の地域づくり

改定のポイント 1 基本理念・目標・将来都市構造

◆まちづくりの基本理念 P.94

基本理念を以下のとおり定めます。

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～

◆まちづくりの目標 P.95～96

以下の目標のもとまちづくりを進めます。

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

◆将来都市構造のイメージ P.98

土地利用によるゾーニング、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。

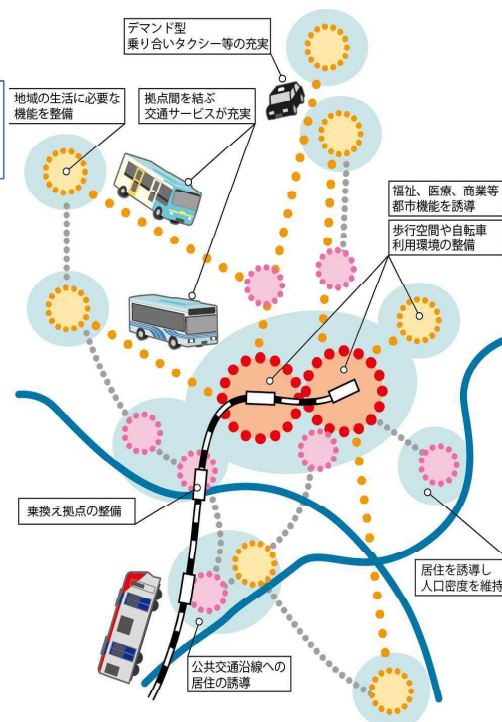


図 拠点連携型持続可能都市のイメージ

改定のポイント 1 基本理念・目標・将来都市構造

◆ゾーン P.99～101

目指すべき将来の土地利用の方向性を明らかにするため、市域全体を土地利用の目的に応じて3つのゾーンに区分(市街地ゾーン及び筑波山・親水自然観光ゾーンはさらに細分化)します。

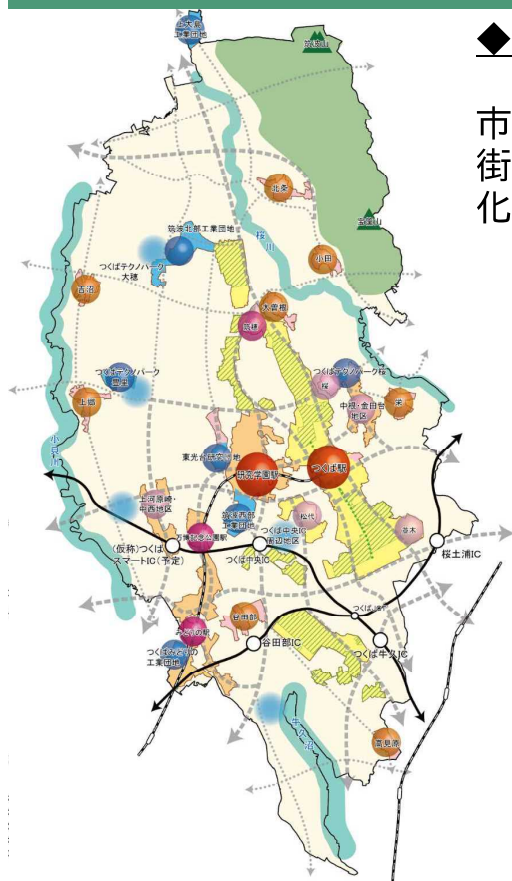


図 将来都市構造図 (P106)

・市街地ゾーン

研究学園地区

つくばエクスプレス沿線地区

周辺市街地地区・市街地整備地区

…地域固有の特性・資源をいかした住民主体の魅力あるコミュニティづくりの推進・地域の活性化を図る

産業集積地区

・地域コミュニティゾーン

…農地や集落・住宅地環境の保全に加え、開発圧力の高い地域での無秩序な市街地の防止・適切な規制・整序化方策の検討を図る
(現行計画の田園集落ゾーン&土地利用調整ゾーンを統合)

・筑波山・親水自然観光ゾーン

筑波山自然観光地区

親水自然観光地区

改定のポイント 1 基本理念・目標・将来都市構造

◆拠点 P102～103

規模や連携する範囲、集積を図る都市機能等により市街地を5種類の拠点到分類します。

- **広域中心拠点**(産業・経済・文化・行政等の高度な都市機能が集積する市街地)
- **地域中心拠点**(公共交通の結節機能の高い、商業・業務施設等の集積した区画整理等による市街地)
- **地域生活拠点**(商業・業務施設等の集積した区画整理等による市街地)
- **地域持続化拠点**(旧町村の中心市街地に設定)
…市街地とその周辺も含めた住民の生活に必要な都市機能の維持及び持続可能なコミュニティの形成を図る
- **産業集積拠点**(工業団地)
- **産業集積拠点候補地**
…市の発展に資する土地利用により地域経済の活性化を図るため、つくば中央IC周辺に加え新たに4か所設定

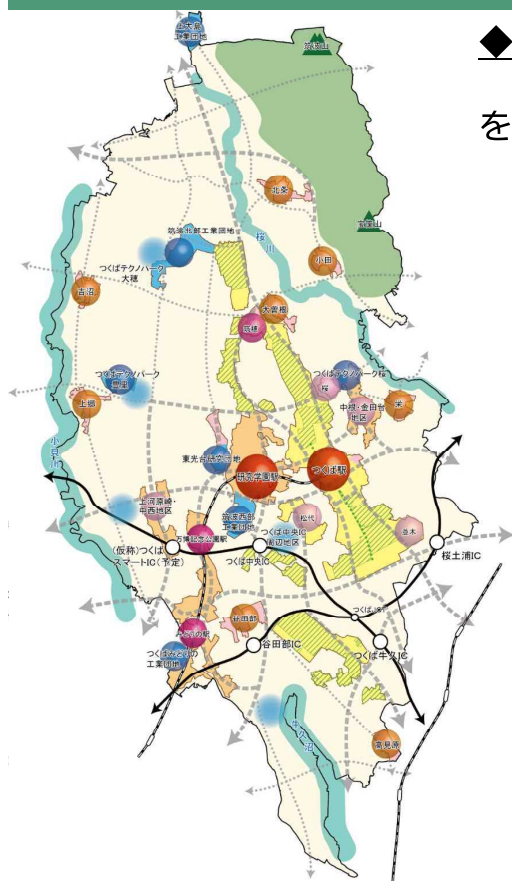


図 将来都市構造図 (P106)

5

改定のポイント 1 基本理念・目標・将来都市構造

◆ネットワーク P104～105

広域連携の観点及び市街地内のネットワークを重視し見直します。

- ・**広域連携ネットワーク**(鉄道、高速道路)
 - 鉄道(TX、JR常磐線)
 - 高速道路(常磐道、圏央道)
 - …駅へのアクセス性の向上や幹線道路世の接続強化等により、さらなる物流機能の向上、人・情報の交流拡大を図ります。
- ・**地域連携ネットワーク**(幹線道路、公共交通網)
 - 4車線以上 ●●●● 2車線以下
 - …近隣市町村や拠点間の強化を促進し、各市街地の拠点性強化と生活利便性の向上を図ります。
- ・**コミュニティネットワーク** ●●●● (一部のみ表示)
 - …市街地の歩行者専用道路・歩道・自転車道、等生活におけるもっとも基本的な都市基盤であり、活用によりにぎわい創出やコミュニティ活性化を促進します。

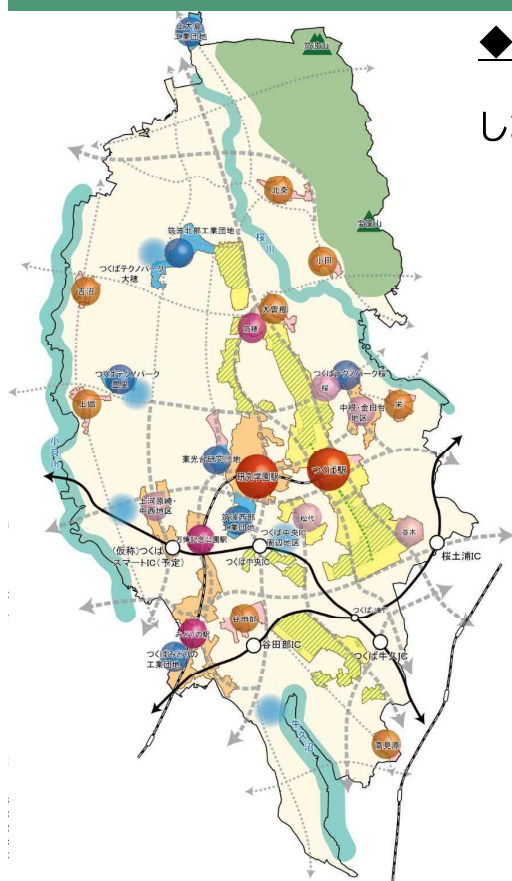


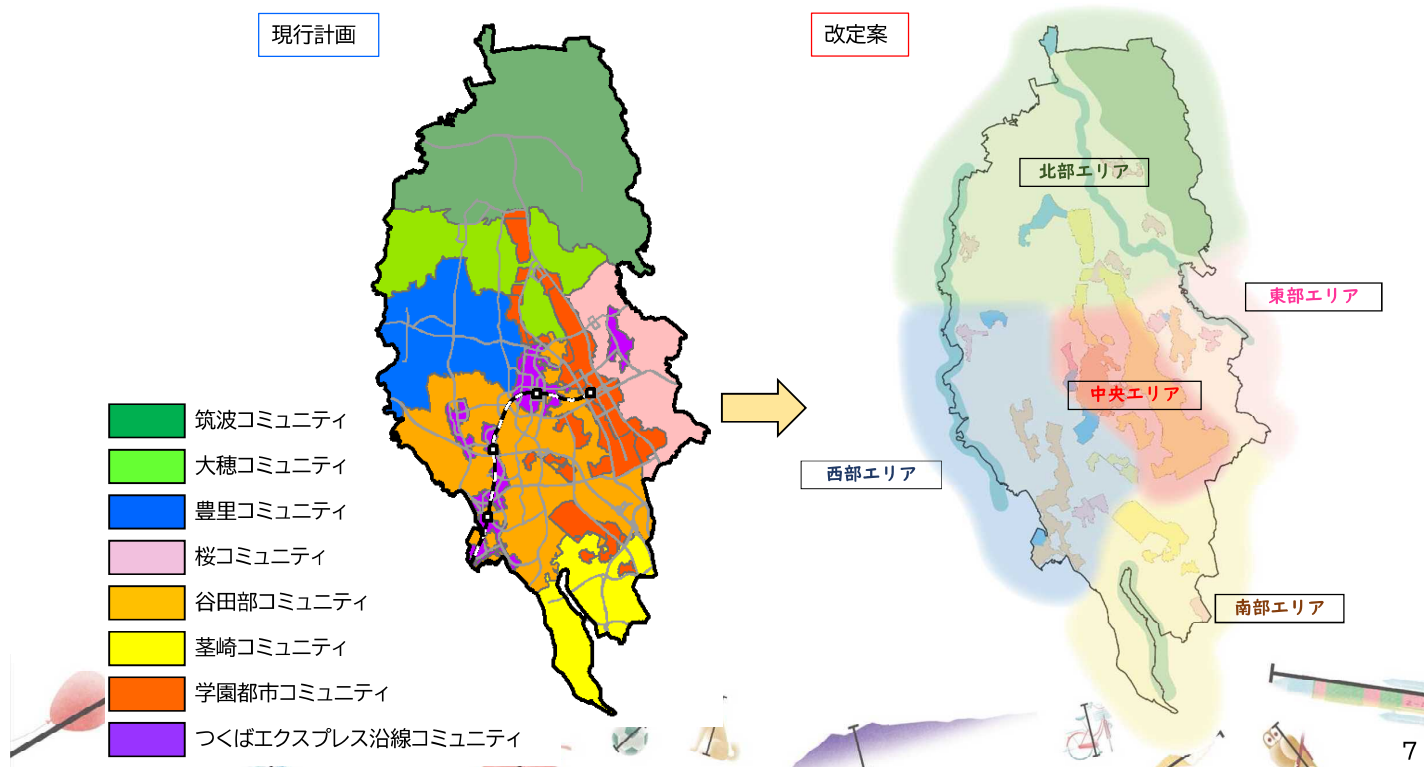
図 将来都市構造図 (P106)

6

改定のポイント 2 地域別構想（エリアプラン）

◆エリア分けの改定 P138

地域別構想(あるべき市街地像等の地域像、実施されるべき施策)について、地域の成り立ちを踏まえた区分(旧6町村+学園都市+TX沿線)から、市民のくらしを踏まえた面的なつながりを重視した区分(東西南北+中央)に変更します。



改定のポイント 2 地域別構想（エリアプラン）

◆地域が目指す将来像の設定 P140~168

エリアごとの特徴を踏まえ、地域が目指す将来像を新たに設定します。

北部エリア

…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



西部エリア

…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



南部エリア

…水辺をのぞむ利便性の高い安全・安心なまち



東部エリア

…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



中央エリア

…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



◆将来像実現に向けた目標の設定

将来像実現に向けた目標を設定し、整備方針(実施施策)のもとまちづくりを進めます。

改定のポイント 3 整備方針（実施施策）

◆実施施策の見直し P108～P136、P140～P168

・都市づくりにおける課題、都市づくりに必要となる新たな視点を踏まえ、時勢に応じた取り組みを反映させるべく見直しを行います。

・スーパシティの実現に向けた取り組み

…(特区制度を活用した土地利用の検討) P112

科学技術の集積をいかした産業化促進と社会実装に取り組み、「つくばスーパースイエンスシティ構想」の実現に向けた特区制度の活用・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。

…(国家公務員宿舎等の削減をふまえた都市再生) P164～165

つくば駅に近接する吾妻二丁目国家公務員宿舎跡地(70街区)については、研究学園都市の研究成果や人材の集積をいかした交流の場や最先端の技術を街区単位で実現できる社会実装の場となるようなイノベーション拠点の形成を目指します。



提供：つくばまちなかデザイン(株)

・市の発展に資する土地利用実現に向けた取り組み

…(産業系土地利用の推進) P111

市内企業の業務拡大や市外企業の新規立地に対応し、地域の活性化を図るため、市街化調整区域から候補地を選定し、産業系土地利用の適正な誘導方策について検討します。

…(幹線道路沿道の土地利用) P112

インターチェンジ周辺や4車線以上の幹線道路沿道など、開発需要の高い地域については、農林業との調整を図りつつ、大規模開発事業等を適切に誘導します。



9

改定のポイント 3 整備方針（実施施策）

◆実施施策の見直し(つづき)

・周辺市街地の活性化に向けた取り組み

…(周辺市街地の整備・保全と活性化) P111

地域持続化拠点として位置付けた周辺市街地では、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。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。



・脱炭素まちづくりに向けた取り組み

…(脱炭素まちづくりの推進) P133

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。

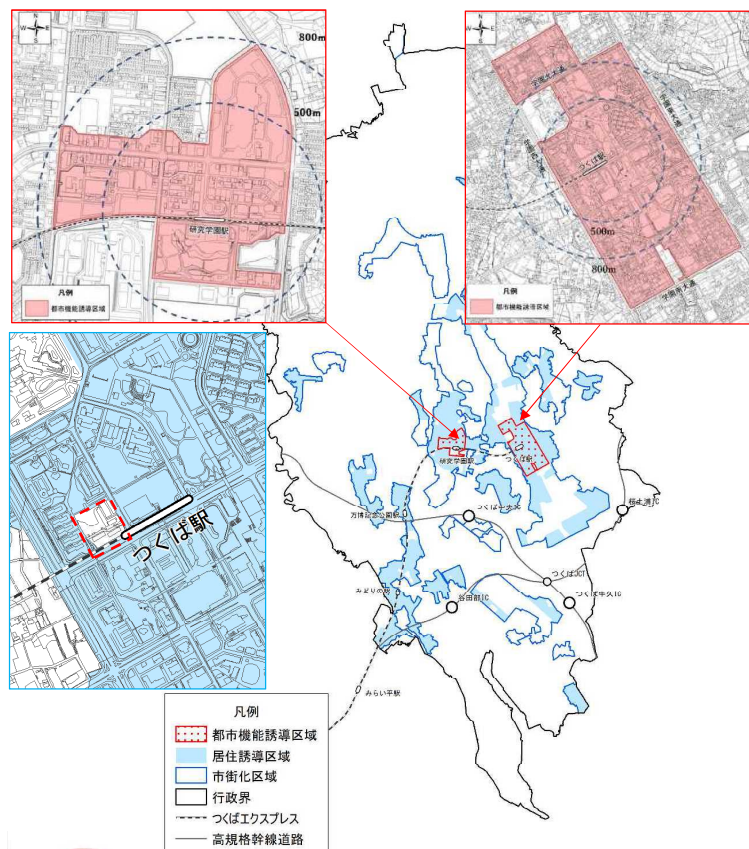
…(脱炭素先行地域の実現) P166

つくば市全域における民生部門(家庭部門及び業務その他部門)の電力消費に伴うCO₂排出の実質ゼロを実現するため、つくば中心市街地に「脱炭素ドミノ」のモデル地区をつくります。具体的には、既存共同溝を活用したマイクログリッドの構築や、地域資源を活用したバイオマス発電等により、脱炭素化を目指します。



10

改定のポイント4 居住誘導区域・都市機能誘導区域の変更



◆区域の考え方の見直し P172、P176

既存の土地利用との整合や、今後の都市再生の必要性等を考慮し見直します。

◆居住誘導区域の変更(除外)

吾妻第四地区地区計画(吾妻二丁目公務員宿舍跡地)において、イノベーション拠点を誘導する区域として住宅の立地を制限したことに伴い、居住誘導区域から除外します。 P172～174

※TX沿線の誘致施設用地等と同様に除外するものです。

◆都市機能誘導区域の変更(追加)

研究学園駅周辺(葛城地区)においては、行政施設や大規模商業施設等高度な都市機能と高い交通結節機能を有していることから、新たに都市機能誘導区域を設定します。 P176～178

11

改定のポイント5 誘導施設の変更等（立地適正化計画）

◆行政施設の追加 P180～181

研究学園駅周辺に市役所が立地する現況、令和5年12月につくば駅前窓口センターが開設されたことを踏まえ、今後につくば駅周辺、研究学園駅周辺において今後維持する施設として行政施設を新たに追加します。

機能	施設 (定義等)	立地状況	
		つくば駅周辺	研究学園駅周辺
行政機能	市役所(本庁舎)(つくば市役所の位置を定める条例に定めるつくば市役所) 窓口センター(つくば市行政組織規則に定める窓口センター)	○	○

◆誘導区域への立地が望ましい誘導施設以外の施設の見直し P181

居住誘導区域内における生活利便性の向上と、住民の生活を支える拠点としての機能強化による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図るため、日常生活に必要な施設の誘導を図ります。

【今回追加した施設の例】ドラッグストア、交流センター・会議室等の交流施設、都市公園等

12

改定のポイント6 防災指針の追加

◆防災指針 P190～228

市街地の災害リスクを踏まえ課題を抽出し、防災性の向上を図るための方針を定めます。

◆内容

居住誘導区域における災害ハザード情報・課題を整理し、それに対する取組方針、具体的な取組施策、スケジュール等を設定します。

※市内の居住誘導区域における災害ハザード情報は河川の洪水浸水想定が主であることから、事前の避難徹底を基本に被害軽減を図る方向で整理しています。

表 具体的な取組み・スケジュール(P221)

方針	災害リスク	取組み	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	●	●	●
		河川占有物の老朽化対策	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	●	●	●
『災害に強い』都市づくり (共通事項)	洪水	河川の整備と治水対策の推進	国・県・市	●	●	●
		雨水排水	市	●	●	●
		大規模盛土造成地	市	●	●	●
		防災情報の収集・伝達体制の確保	市	●	●	●
		防災拠点・避難施設の整備	市	●	●	●
『みんなで守る』都市づくり (共通事項)	洪水	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	●	●	●
		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	市民	●	●	●

凡例：●●● 継続して実施する取組み
→ 計画期間内に完了する取組み
(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。



図 防災・減災まちづくりの取組方針と具体的な取組み(P222)

改定のポイント7 まちづくりの進め方

◆まちづくりにおける多様な主体の参画の推進 P230～231

計画の実現に向け、行政と市民、国・県等の公共団体、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のもとまちづくりを進めます。

…市民参加の促進

地域のまちづくり活動の充実、多様かつ専門的な知識と経験を持つまちづくりの担い手となりうる人材の掘り起こし、市民向け講座等によるまちづくりに対する意識啓発等を図ります。

…国、研究機関、茨城県等との連携

連携強化、最新の知見を活用したまちづくりの推進、推進関連自治体との連携等を図ります。

…民間企業等の活力の活用

民間企業のノウハウや資本等の活用、地域活動やまちづくりへの参画促進による地域を活性化等を図ります。

…エリアマネジメントの推進

エリアマネジメント団体を中心に多様な主体が連携しながら持続可能な地域づくりを図ります。



図 市民向け講座の例

◆内容 P232

スーパーシティに係る先進的な取り組み、脱炭素化の実現、住民主体の地域振興等、多様な分野と連携しながら総合的なまちづくりを推進します。