

様式第3号（第7条関係）

パブリックコメント募集案件公表書
【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）】

令和6年（2024年）8月
つくば市 都市計画部 都市計画課

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)
募集期間	令和6年(2024年)8月13日～令和6年(2024年)9月12日
担当課	都市計画部 都市計画課
問合せ	TEL 029-883-1111(代表) (内線)3260

■ 意見募集の趣旨

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」を策定するに当たり、パブリックコメントを実施し、市民の皆様から意見を募集します。

■ 資料

- ・つくば市都市計画マスタープラン立地適正化計画(案)
- ・つくば市都市計画マスタープラン立地適正化計画(案)改定のポイント

■ 提出方法

- 直接持参
 - ・都市計画部都市計画課(本庁舎3階)
 - ・各窓口センター
 - ・各地域交流センター
 - ・つくば市民センター

※施設閉庁日を除く。

- 郵便
 - 〒305-8555
 - つくば市研究学園一丁目1番地1
 - つくば市都市計画部都市計画課

- ファクシミリ 029-868-7595

- 電子メール ubn013@city.tsukuba.lg.jp

- ホームページの電子申請・届出サービス

※ 意見の提出については、別に定める「パブリックコメント意見提出様式」又はホームページの電子申請・届出サービスの入力フォームに必要事項を入力して意見をお寄せください。ただし、意見は様式以外でも提出できます。必ず計画・条例等の名称並びに氏名及び住所(法人その他の団体は、名称、代表者氏名及び所在地)を明記の上、提出してください。

■ 提出された意見の取扱い

- パブリックコメント手続は、計画等の案の賛否を問うものではなく、内容をより良いものにするために、意見を募集し、意思決定の参考とするものです。提出された意見を十分考慮した上で、つくば市都市計画マスタープラン立地適正化計画の最終決定を行います。
- 提出された意見は、集計後から市の考え方を公表するまでの間、原文を公表します。個人情報等の取扱いには十分注意するとともに、公表に際しては、個人が識別できるような内容及び個人又は法人等の権利利益を害するおそれのある情報など公表することが不適切な情報（つくば市情報公開条例第5条に規定する不開示情報をいいます。）については、公表しません。
- 提出された意見に対する市の考え方は、意見をいただいた方々に個別に回答するのではなく、類似する意見を集約するなどして、意見の概要とそれに対する市の考え方を公表します。

また、案の修正を行った場合は、その修正案を公表します。

■ 意見の概要及び意見に対する市の考え方の公表時期並びに公表場所

- 公表時期 令和6年11月頃を予定しています。
- 公表場所 市ホームページ、都市計画課、
情報コーナー（庁舎1階）、
各窓口センター、各地域交流センター、つくば市民センター



つくば市 都市計画 マスタープラン 立地適正化計画 (案)

令和7年(2025年)1月

はじめに

目 次

第1章 計画の概要

第1節	策定の背景と目的	2
1	策定の背景と目的	2
2	策定における基本方針	3
第2節	計画の位置付け・役割	4
1	都市計画マスタープラン	4
2	立地適正化計画	4
第3節	計画の期間及び対象範囲	6

第2章 現況と課題

第1節	つくば市の現況	8
1	つくば市の位置と地勢	8
2	つくば市の沿革	9
3	現況の整理	11
第2節	つくば市の課題・取り組むべき事項	83
1	都市を取り巻く社会動向	83
2	つくば市における都市づくりの課題等	84

第3章 全体構想

第1節	まちづくりの基本理念と目標	94
1	まちづくりの基本理念	94
2	まちづくりの目標	95
第2節	まちづくりの基本的方向性	97
第3節	つくば市の将来都市構造	98
1	ゾーン	99
2	拠点	102
3	ネットワーク	104
4	将来都市構造図	106
5	将来人口	107
第4節	分野別方針	108
1	土地利用の方針	108
2	道路・交通の整備方針	115
3	公園・緑地の整備方針	121
4	都市防災の方針	126
5	景観形成の方針	129
6	脱炭素まちづくりの方針	133
7	その他都市施設等の整備方針	135

第4章 エリアプラン

第1節 エリアプランとは	138
第2節 各エリアの将来像、現況と課題、整備方針	140
1 北部エリア	140
2 西部エリア	146
3 南部エリア	153
4 東部エリア	158
5 中央エリア	162

第5章 立地適正化計画

第1節 立地適正化計画について	170
1 まちづくりの基本理念と将来都市構造	170
2 計画の基本的な方針	170
3 誘導区域と誘導施設の設定方針	171
第2節 居住誘導区域	172
1 居住誘導区域の考え方	172
2 居住誘導区域の設定	173
3 居住誘導区域の設定図	174
4 居住誘導区域の面積と人口	175
第3節 都市機能誘導区域	176
1 都市機能誘導区域の考え方	176
2 都市機能区域の設定	176
3 都市機能誘導区域の設定図	177
4 都市機能誘導区域の面積	179
第4節 誘導施設	180
1 誘導施設	180
2 誘導施設以外の必要な施設	181
第5節 誘導施策（計画の実現に向けた取り組み）	182
1 誘導施策の基本的な考え方	182
2 居住誘導に関する施策	182
3 都市機能誘導に関する施策	184
第6節 前回計画における目標の達成状況	185
1 居住誘導に関する指標	185
2 都市機能の誘導に関する指標	186
3 公共交通に関する指標	186
第7節 目標値の設定（評価指標）	187
1 居住誘導に関する指標	187
2 都市機能の誘導に関する指標	187
3 公共交通に関する指標	187

第8節	届出	188
1	居住誘導区域外における開発行為等の届出	188
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	189
第9節	防災指針	190
1	防災指針の考え方	190
2	居住誘導区域等における災害リスク分析	191
3	防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出	218
4	防災・減災まちづくりの取組方針	220
5	具体的な取り組み・スケジュール、目標指標、災害への備え	221
第6章	まちづくりの進め方	
第1節	まちづくりの進め方について	230
1	まちづくりにおける多様な主体の参画の推進	230
2	まちづくりに関連した多様な取り組みの実施	232
第2節	都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の見直し	233
第3節	計画の進捗管理	233

資 料 編 目 次

1 つくば市の現況（補足資料）	2
2 居住誘導区域の詳細	16
3 検討の経緯	43
4 市民参加の状況	44
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	48
6 庁内検討会議	52
7 茨城県との協議	53
8 つくば市都市計画審議会	54
9 パブリックコメント	55
10 用語解説	56

第Ⅰ章 計画の概要

第1節 策定の背景と目的

Ⅰ 策定の背景と目的

つくば市では、各種の都市計画を定めていくための指針として「つくば市都市計画マスタープラン2015」を平成28年1月に、また、「つくば市立地適正化計画」を平成30年9月に策定し、多極ネットワーク型の持続可能でコンパクトな都市の実現に向けたまちづくりを進めてきました。

「つくば市都市計画マスタープラン2015」の策定から9年、「つくば市立地適正化計画」の策定から6年が経過する中、新型コロナウイルス感染症を契機とした生活スタイルの変化、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。

本市においては、令和2年3月に上位計画となる「つくば市未来構想」が改定されました。また、「スマートシティプロジェクト」、「つくばスーパーサイエンスシティ構想」、「ゼロカーボンシティ」、「SDGs未来都市」など、研究機関や大学、企業等と連携した新たな取り組みが進められています。

また、つくば駅周辺の中心市街地では「つくば中心市街地まちづくり戦略」（令和2年5月）を策定し、既成市街地を含む周辺市街地では地域住民を中心とした周辺市街地活性化協議会を発足させるなど、地区の状況に即した振興を推進しています。

これらの社会情勢や本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、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画を策定します。

<都市づくりに関わる主なトピックス>

年 次		トピックス
H17	3月	つくば市都市計画マスタープラン 策定
H28	1月	つくば市都市計画マスタープラン2015 策定
H30	9月	つくば市立地適正化計画 策定
R02	3月	つくば市未来構想 改定（第2期つくば市戦略プラン 策定）
R02	5月	つくば中心市街地まちづくり戦略 策定
R02	6月	都市再生特別措置法 一部改正（防災指針追加）
R03	9月	研究学園都市計画区域マスタープラン 改定（茨城県）
R04	2月	つくば市ゼロカーボンシティ 宣言
R04	4月	スーパーシティ型国家戦略特別区域 指定
R05	11月	脱炭素先行地域 選定

2 策定における基本方針

(1) 都市づくりに関する課題への対応

都市計画に係る基礎データの更新を行い、つくば市における社会情勢の現況を的確に把握し、都市づくりに係る様々な課題の整理・検討を行いながら、「つくば市都市計画マスタープラン2015（平成28年1月）」及び「つくば市立地適正化計画（平成30年9月）」の見直しを実施・両計画を一体的に策定します。

(2) 上位・関連計画との整合

「つくば市都市計画マスタープラン2015」の策定から9年、「つくば市立地適正化計画」の策定から6年が経過し、その後に改定された上位計画で示されている“将来都市像・都市構造・取組施策等”と整合を図るとともに、関連計画で示されている事業や方向性と調整を行いながら、計画を策定します。

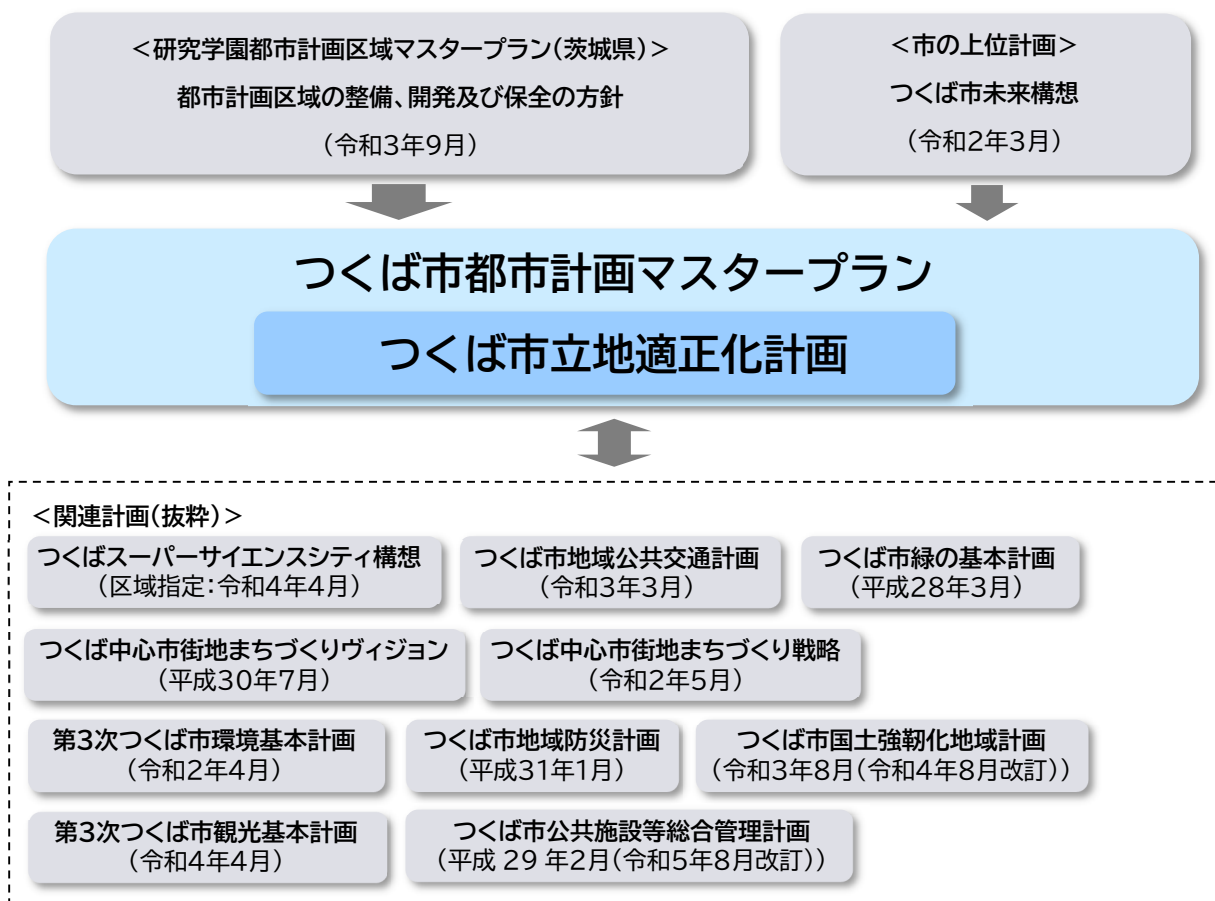


図 上位・関連計画（抜粋）

(3) 新たな視点による都市づくり

新型コロナウイルス感染症を契機とした生活スタイルの変化、近年の災害の激甚化・頻発化、国際的な目標であるSDGsへの対応といった新たな視点を踏まえ計画を策定します。

第2節 計画の位置付け・役割

I 都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランは、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、都市計画法第18条の2に位置付けられている法定計画で、住民に最も近い立場にある市が、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。市が定める都市計画は、都市計画マスタープランに即したものでなければなりません。

都市計画マスタープランが果たす役割は以下のとおりです。

◆ 都市の将来像の明示

都市全体あるいは地域の将来像を明らかにし、多様な主体が共有するまちづくりの目標を示します。

◆ 市が定める都市計画の方針

将来像を実現する手段の一つである市の都市計画について、決定・変更の方針となる都市計画の方向性、必然性、根拠を示すものとなります。

◆ 都市計画の総合性・一体性の確保

個々の都市計画の相互関係を調整し、都市全体として総合的かつ一体的なまちづくりを可能にします。

◆ 住民の理解、具体の都市計画の合意形成の円滑化

住民を含めた多様な主体が、都市の課題や方向性について合意することで、具体の都市計画の決定・実現が円滑に進むことが期待されます。

2 立地適正化計画

立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、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促進し、生活サービス機能を計画的に誘導していくために、おおむね20年後の都市の姿を展望して策定する計画です。また、立地適正化計画に定められた住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針は、都市計画マスタープランの一部と見なされます。

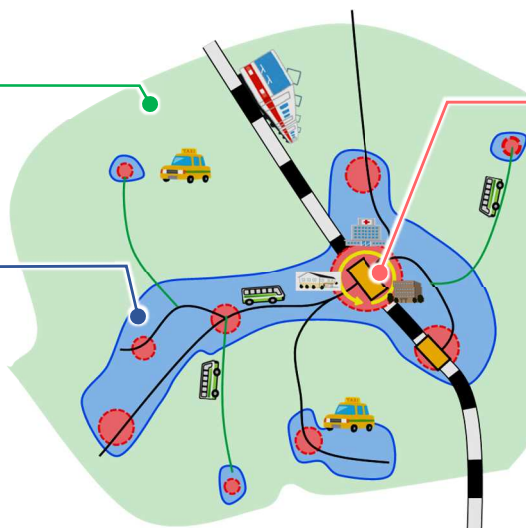
立地適正化計画には、居住誘導区域、都市機能誘導区域の各区域を定めるほか、計画の基本的な方針、その他必要な事項を記載することとなっていることから、各記載事項に係る上位計画・関連計画との調整及び整合を図りながら、都市の現況などを考慮し策定します。

①立地適正化計画区域

都市計画区域全体が基本であり、つくば市の場合は市全域です。

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。

誘導する都市機能増進施設（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

出典：国土交通省「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレットより作成

※「居住誘導区域」外では、新たな住宅開発（一定規模以上）に、市への届出が必要になります。

※「都市機能誘導区域」外では、誘導施設を建築する場合に、市への届出が必要になります。

立地適正化計画が果たす役割は以下のとおりです。

◆ 都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる市町村マスタープランの高度化版です。

◆ 都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。

◆ 都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

◆ 市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。

第3節 計画の期間及び対象範囲

1 計画の期間

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目標年次は以下のとおりとし、計画期間はおおむね20年間とします。

目標年次:令和 27 年(2045 年)

2 計画の対象範囲

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対象範囲は、つくば市全域（都市計画区域）とします。

第 2 章 現況と課題

第1節 つくば市の現況

1 つくば市の位置と地勢

(1) つくば市の位置

つくば市は、茨城県の南西部、広域的には茨城県の県庁所在地水戸市から南西に約50km、東京都心から北東に約50kmの距離に位置しています。



図 つくば市の位置

(2) つくば市の地勢

つくば市は、東西14.9km 南北30.4km と南北に長い形状となっており、北端に標高877mの筑波山を有し、南端に牛久沼を望み、東には全国第2位の淡水湖である霞ヶ浦が控え、市全体として、筑波山、筑波・稲敷台地、桜川低地で構成されています。市に広がる台地上の標高は20m～30mで、関東ローム層に覆われたほぼ平坦な地形をしています。

科学技術の中核として計画的に整備された研究学園地区には、教育施設や研究施設が集積しています。また、つくばエクスプレスの沿線では、新しい市街地の整備が進められています。一方で、それらの周辺部は、南北に流れる小貝川、桜川、谷田川、西谷田川等の河川、周辺市街地とその周囲に散在する伝統的な農村集落、平地林、田畑等が織りなす自然豊かで広がりのある田園風景を呈しています。



図 つくば市の地勢

2 つくば市の沿革

(1) つくば市の誕生

昭和62年(1987年)11月30日、筑波郡大穂町、筑波郡豊里町、新治郡桜村、筑波郡谷田部町が合併、市制を施行し、つくば市が誕生しました。

翌年1月31日には筑波郡筑波町、平成14年(2002年)11月1日には稲敷郡茎崎町が加わり、現在のつくば市に至っています。

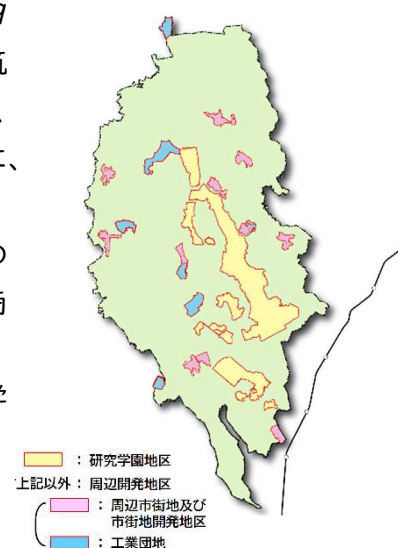


(2) 研究学園都市の建設

町村合併によるつくば市誕生の背景には、昭和38年(1963年)9月10日に国家プロジェクトとして閣議了解された、筑波山麓への筑波研究学園都市の建設があります。筑波研究学園都市の建設は、「東京の過密緩和」、「科学技術の振興と高等教育の充実」を目的に、「均衡のとれた田園都市」として整備することとされました。

都市の中心部に、東西6km、南北18kmにわたり、約2,700haの区域を「研究学園地区」として開発し、国の試験研究・教育施設、商業・業務施設、住宅等を計画的に配置しています。

また、研究学園地区以外の区域は、「周辺開発地区」として研究学園地区と均衡のとれた発展が図られています。



(3) つくばエクスプレスの開業と沿線開発

平成11年(1999年)6月、つくばエクスプレスとその沿線における土地区画整理事業が都市計画決定され、鉄道と一体となったまちづくりが進捗する中で平成17年(2005年)年8月につくばエクスプレスが開業しました。これにより都心へのアクセス性が飛躍的に向上しました。

また、つくばエクスプレス沿線において、土地区画整理事業の施行により、職・住・遊・学などの複合機能を有する新たなまちづくりが進められています。

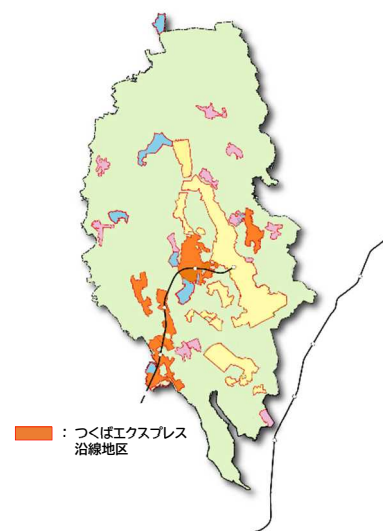


表 つくば市の沿革

年	沿革
昭和 38 年 9 月 10 日	国家プロジェクトとして閣議了解された筑波山麓への筑波研究学園都市の建設が始まる。
昭和 60 年 3 月から 9 月	「人間・居住・環境と科学技術」をテーマに国際科学技術博覧会(科学万博—つくば'85)が開催。
昭和 62 年 11 月 30 日	筑波郡大穂町、同郡豊里町、同郡谷田部町、新治郡桜村が合併。市制を施行し、つくば市が誕生。
昭和 63 年 1 月 31 日	筑波郡筑波町と合併
平成 11 年 6 月 10 日	つくばエクスプレスと関連施設、その沿線における土地区画整理事業の都市計画決定。
平成 14 年 11 月 1 日	稲敷郡茎崎町と合併。
平成 15 年 3 月 29 日	首都圏中央連絡自動車道の「つくばジャンクション」から「つくば牛久インターチェンジ」までの区間が開通。
平成 17 年 8 月	鉄道と一体となったまちづくりが進捗する中で、つくばエクスプレスが開業。人口が 20 万人を超える。
平成 22 年 4 月 24 日	首都圏中央連絡自動車道の「つくば中央インターチェンジ」から「つくばジャンクション」までの区間が開通。
平成 23 年 12 月	つくば国際戦略総合特区に指定。
平成 25 年 3 月	環境モデル都市に選定。
平成 26 年 6 月 28 日	葛城一体型特定土地区画整理事業の換地処分に伴い「研究学園」、「学園の森」、「学園南」の 3 地区が誕生。
平成 28 年 5 月 21 日	萱丸一体型特定土地区画整理事業の換地処分に伴い「みどりの1丁目」、「みどりの2丁目」、「みどりの中央」、「みどりの東」、「みどりの南」の 5 地区が誕生。
平成 28 年 9 月 9 日	筑波山地域ジオパークが「日本ジオパーク」に認定。
平成 29 年 2 月 26 日	首都圏中央連絡自動車道「境古河インターチェンジ」から「つくば中央インターチェンジ」までの区間が開通。
平成 30 年 6 月 15 日	つくば市が SDGs 未来都市に選定。
平成 30 年 11 月 23 日	中根・金田台特定土地区画整理事業の換地処分に伴い、「春風台」、「さくらの森」、「流星台」の 3 地区が誕生。
令和 2 年 7 月 31 日	「令和2年度 国土交通省スマートシティモデル事業」に採択。
令和 4 年 2 月 14 日	2050 年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロとする「つくば市ゼロカーボンシティ」を宣言。
令和 4 年 4 月 12 日	スーパーシティ型国家戦略特別区域に指定。
令和 5 年 11 月 7 日	脱炭素先行地域に選定。

3 現況の整理

(1) 人口・世帯数

1) 市全体の人口・世帯数の推移

つくば市の常住人口は増加傾向にあり、平成17年（2005年）には20万人を超え、令和5年（2023年）時点で255,807人となっています。また、世帯数も増加傾向にあり、令和5年時点で120,704世帯、世帯人員は1世帯当たり2.12人となっています。

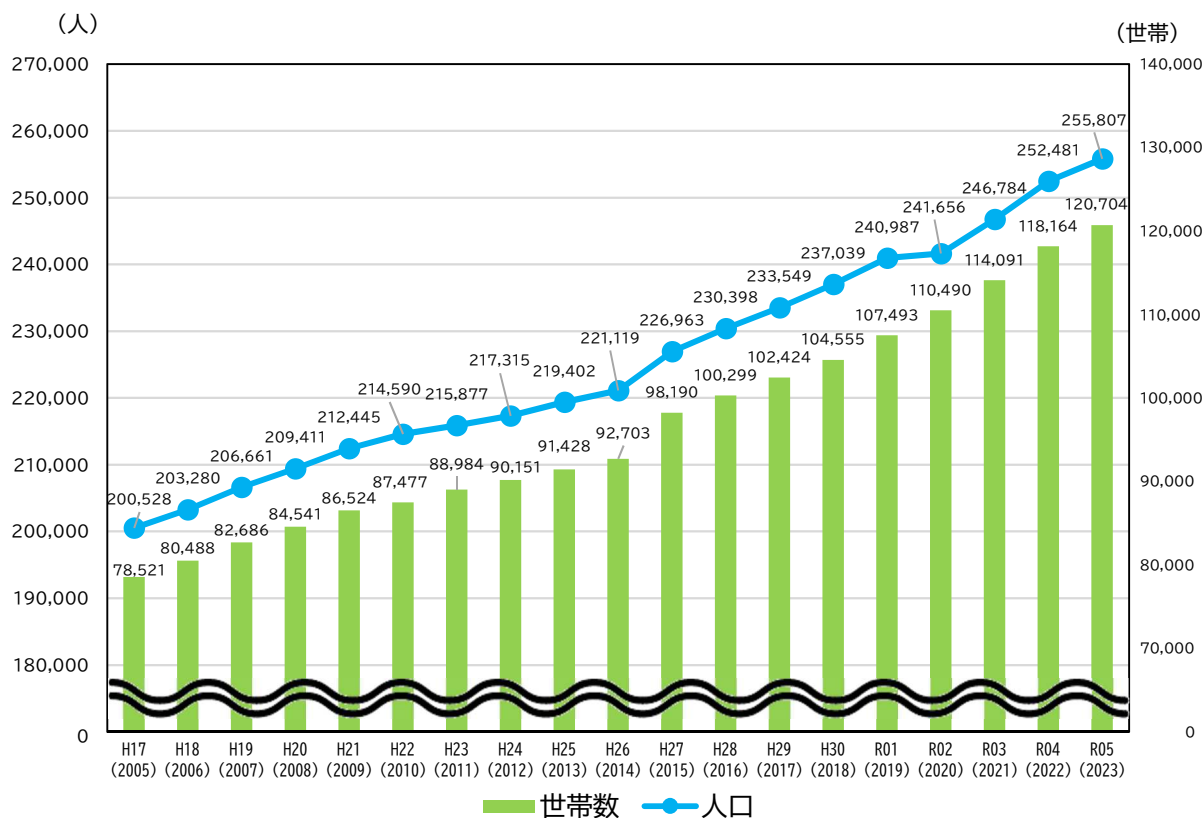


図 人口・世帯数（常住人口）

（統計つくば 2023 より作成）

※数値の変化をわかりやすくするため、縦軸を省略しています。

2) 年齢構成別人口

令和2年（2020年）時点の国勢調査結果から年齢構成別人口を見ると、総人口241,656人に対して年少人口が34,645人（15.5%）、生産年齢人口が143,552人（64.1%）、高齢人口が45,697人（20.4%）となっています。（割合については年齢不詳を除く）

平成12年（2000年）からの推移を見ると少子高齢化が進行していますが、令和2年（2020年）老年人口の比率を見ると、県全体よりも低くなっています。

表 年齢構成別人口の推移

年次(人口・比率)			合計	年少人口 (0～14歳)	生産年齢人口 (15～64歳)	老年人口 (65歳～)
つくば市	平成12年 (2002年)	人口	191,814	30,500	136,860	24,454
		比率	100.0	15.9	71.4	12.7
	平成17年 (2005年)	人口	200,528	30,151	141,957	28,419
		比率	100.0	15.0	70.8	14.2
	平成22年 (2010年)	人口	214,590	32,225	145,431	33,933
		比率	100.0	15.2	68.8	16.0
	平成27年 (2015年)	人口	226,963	31,448	139,739	40,999
		比率	100.0	14.8	65.9	19.3
茨城県	令和2年 (2020年)	人口	241,656	34,645	143,552	45,697
		比率	100.0	15.5	64.1	20.4
	令和2年 (2020年)	人口	2,867,009	333,741	1,638,165	839,907
		比率	100.0	11.9	58.3	29.9

（国勢調査より作成）

※合計には年齢「不詳」を含めていますが、年齢構成別人口には含めていません。また、年齢構成別人口の各割合は合計から年齢「不詳」を除いた人口を用いて算出しています。

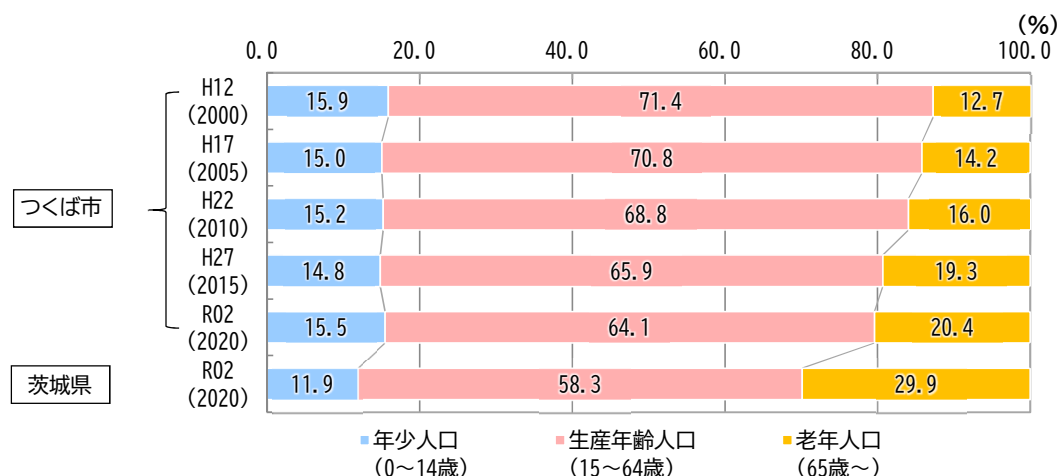


図 年齢構成別人口比率の推移

（国勢調査より作成）

3) 外国人の住民数

つくば市には、令和5年（2023年）10月現在市全体の約5%に当たる12,602人の外国人が住んでいます。

国籍別に見ると、アジア圏が全体の約80%を占めており、そのうち、中国が最も多く全体の28.7%、次いでベトナムが12.2%、韓国が6.9%となっています。

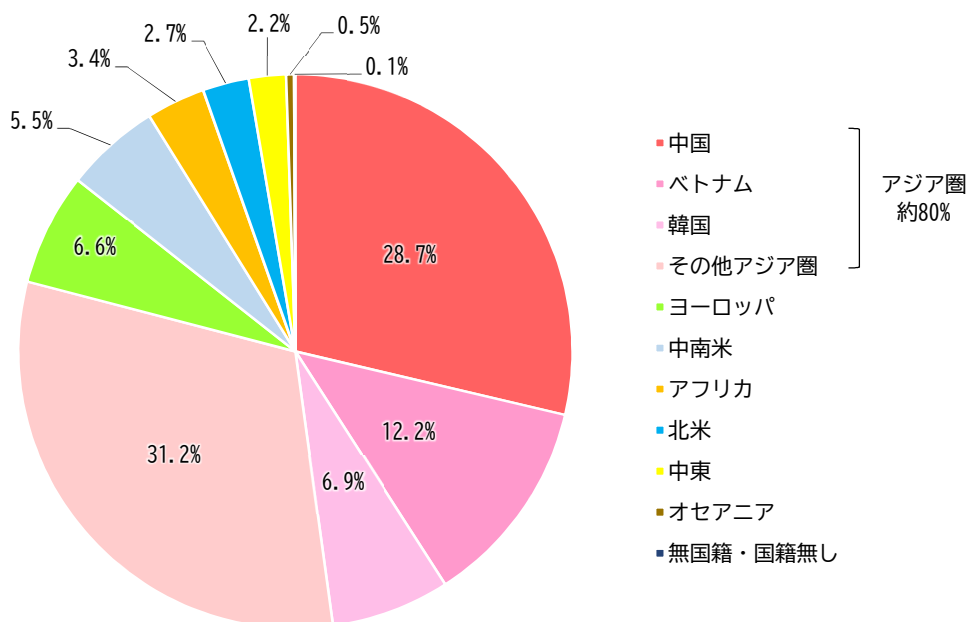


図 外国人住民の国籍別構成比

（統計つくば 2023 より作成）

第2章 現況と課題

4) 人口動態の推移

人口の自然動態を見ると、出生者が死亡者を上回る自然増の状態が続いています。また、社会動態を見ると、転入者が転出者を上回る社会増の状態が続いています。

転入者について見ると、平成23年（2011年）以降はおおむね増加傾向にありましたが、令和5年（2023年）は約18,000人に減少しました。一方、転出者は、平成25年（2013年）以降はおおむね横ばいで推移しており、令和5年（2023年）は約15,000人に増加しました。

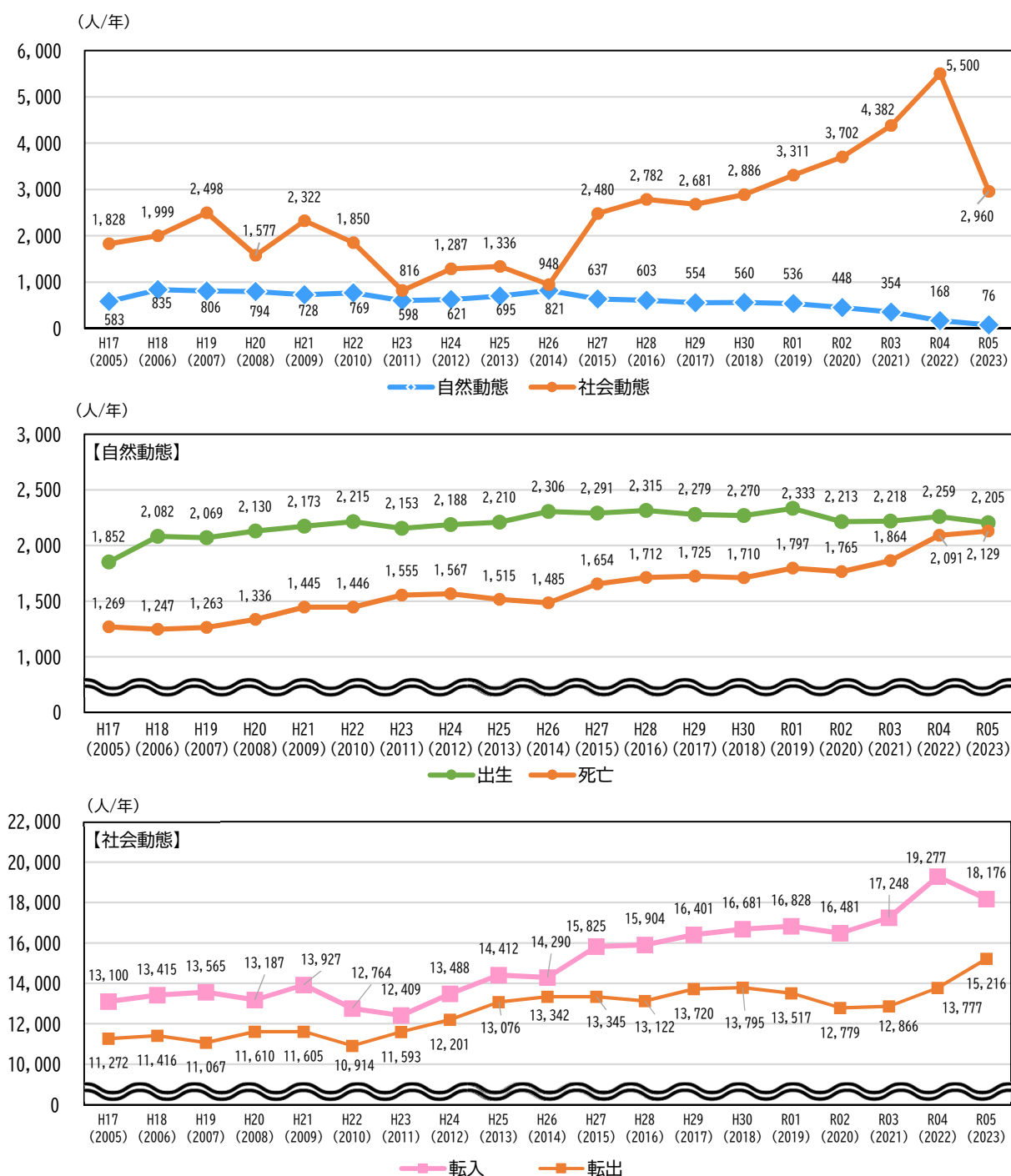


図 人口動態の推移

(統計つくば 2023 より作成)

※数値の変化をわかりやすくするため、図の一部において縦軸を省略しています

5) 地区別の人口推移

■旧町村別の人口推移

旧町村別に人口推移を見ると、つくばエクスプレス沿線地区を含む谷田部地区や桜地区では増加しています。一方、筑波地区、豊里地区、荃崎地区では減少傾向にあります。

年齢構成の変化を見ると、年少人口割合は谷田部地区で増加しているのに対し、高齢人口割合は全ての地区で増加しています。特に、つくばエクスプレス沿線から離れた場所に位置する筑波地区と荃崎地区の高齢化が進んでいます。

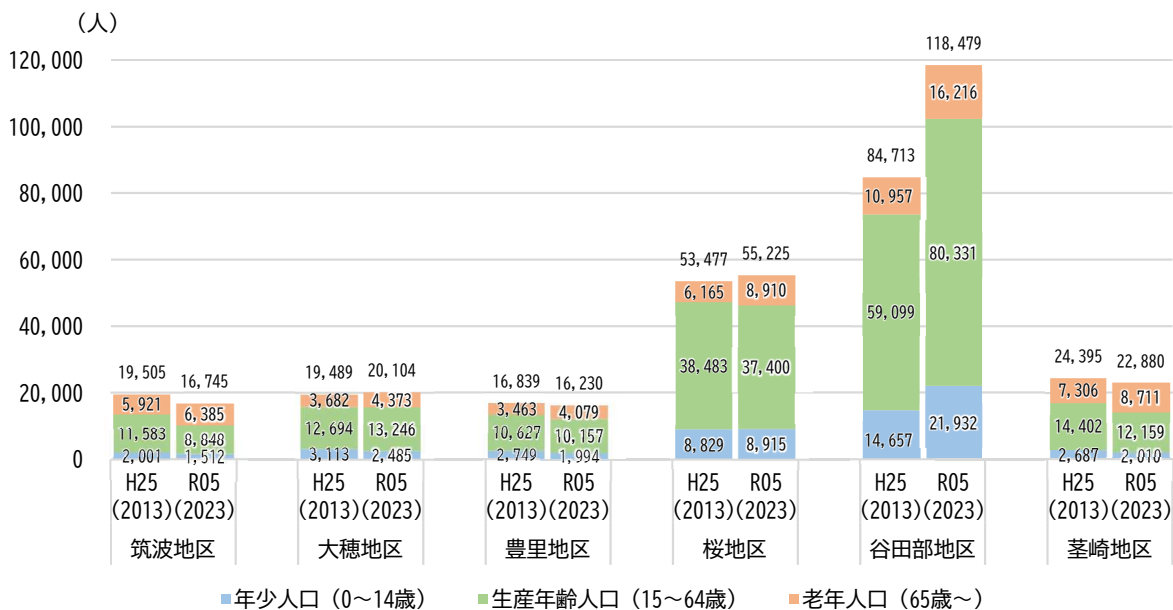


図 旧町村別の人口推移

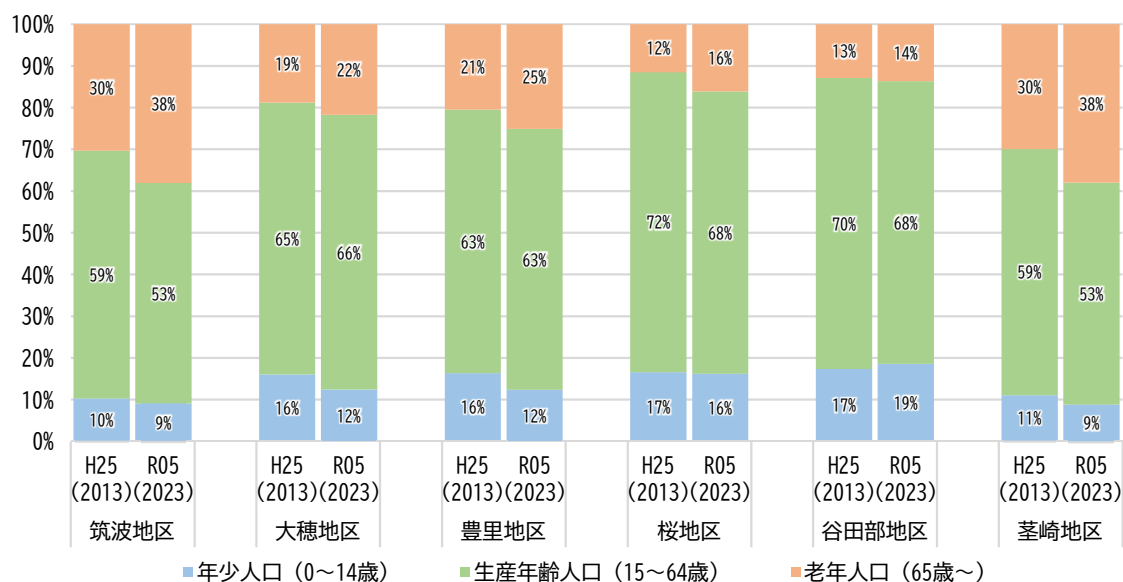


図 旧町村別の人口構成比

(行政区別年齢別人口統計より作成)

※各地区はつくばエクスプレス沿線地区を含む

■研究学園地区の人口推移

研究学園地区の人口は、公務員宿舎の廃止に伴い平成22年（2010年）以降は緩やかな減少傾向にありましたが、宿舎跡地の再開発に伴い近年では再び増加に転じています。

※研究学園地区とは筑波研究学園都市建設法に定める区域を指します。（P99 参照）

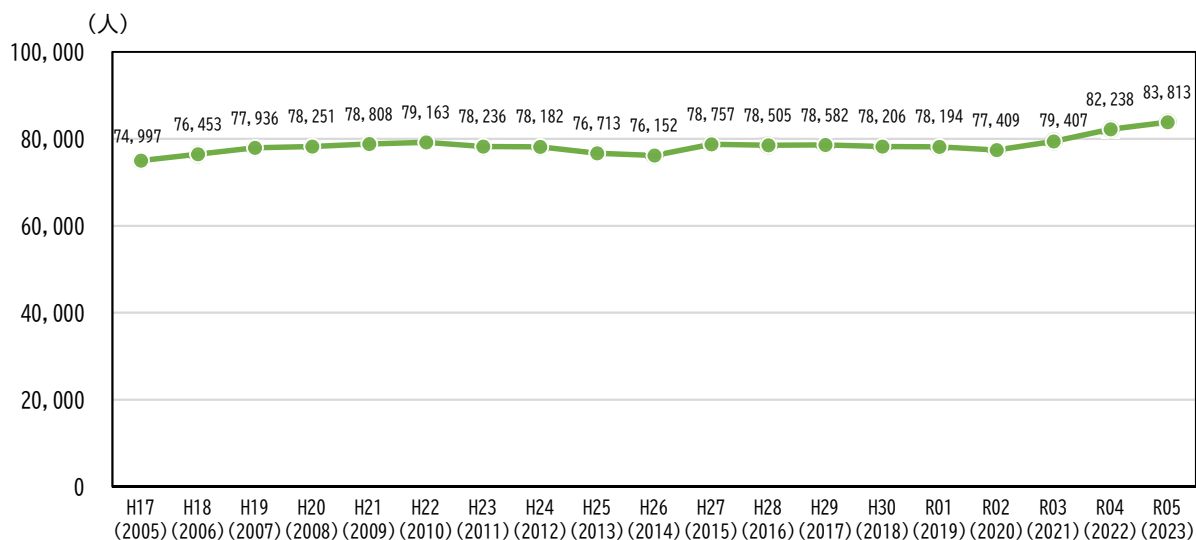


図 研究学園地区の人口推移（常住人口）

（統計つくば 2023 より作成）

■つくばエクスプレス沿線地区の人口推移

令和5年（2023年）10月1日時点のつくばエクスプレス沿線地区の人口は50,241人であり、毎年3,000人～4,000人ペースで人口が増加してきましたが、近年は鈍化傾向にあります。

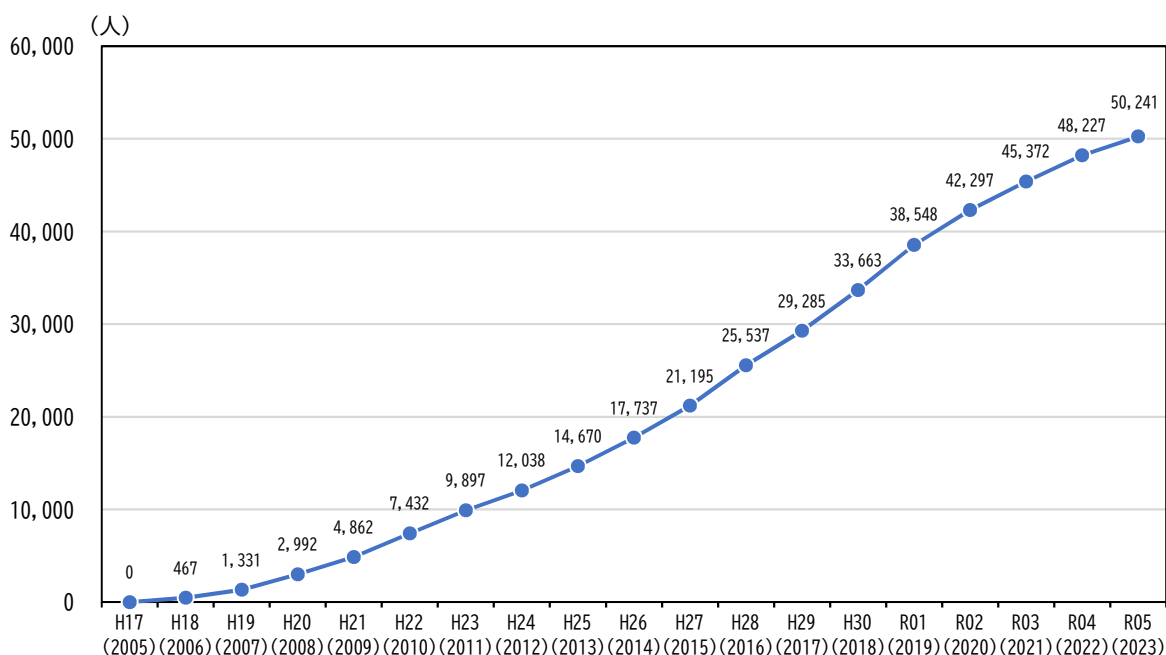


図 つくばエクスプレス沿線地区の人口推移（住基人口）

（行政区別年齢別人口統計より作成）

6) 将来人口の予測

つくば市の人口は、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計を見ると令和22年（2040年）まで増加し、その後、減少に転じる見込みです。また、令和32年（2050年）には、高齢化率が人口の3割に至るなど、年齢構成も変化すると予測しています。

なお、つくば市未来構想を参考に実施した市独自推計においては、令和32年（2050年）まで増加傾向にあることが見込まれるほか、高齢人口の増加も予測されます。

さらに、つくばエクスプレス沿線地区の増加傾向に対し、周辺部では人口減少が進み、地域間の人口バランスも変化することが予想されます。

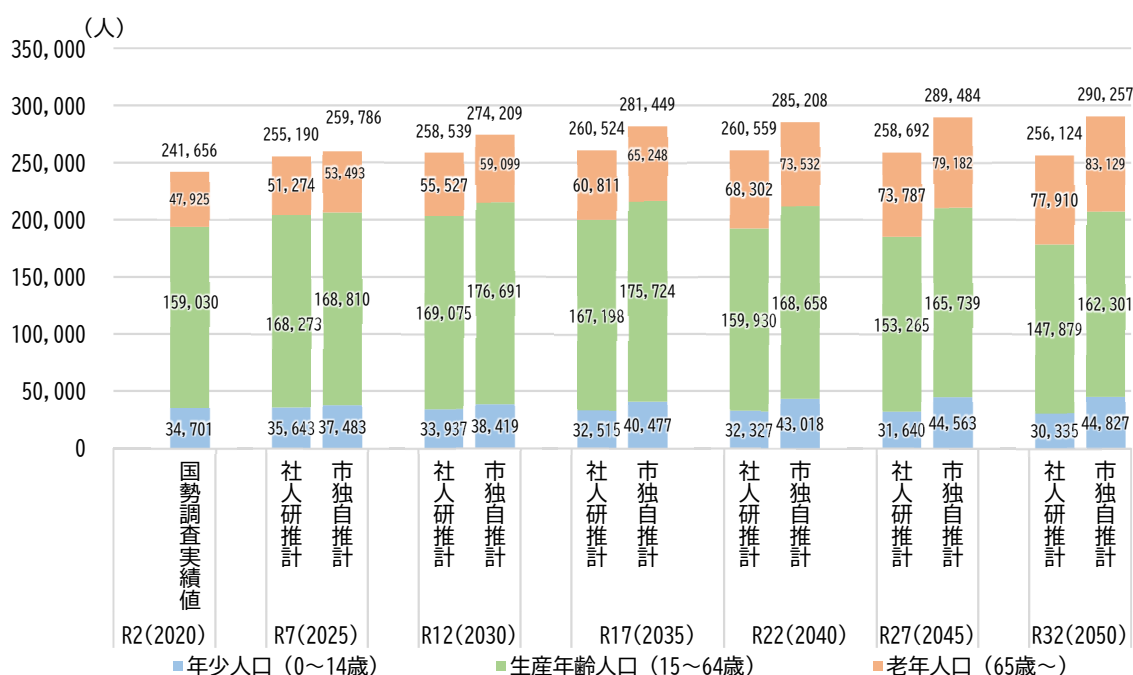


図 将来人口予測

（国勢調査、社人研「日本の地域別将来推計人口」（令和5年（2023年）推計）及び市独自推計※より作成）

※つくば市未来構想を踏まえ実施したもののですが、同構想に定める将来人口目標とは異なります。

◆◆◆ 第2章 現況と課題 ◆◆◆

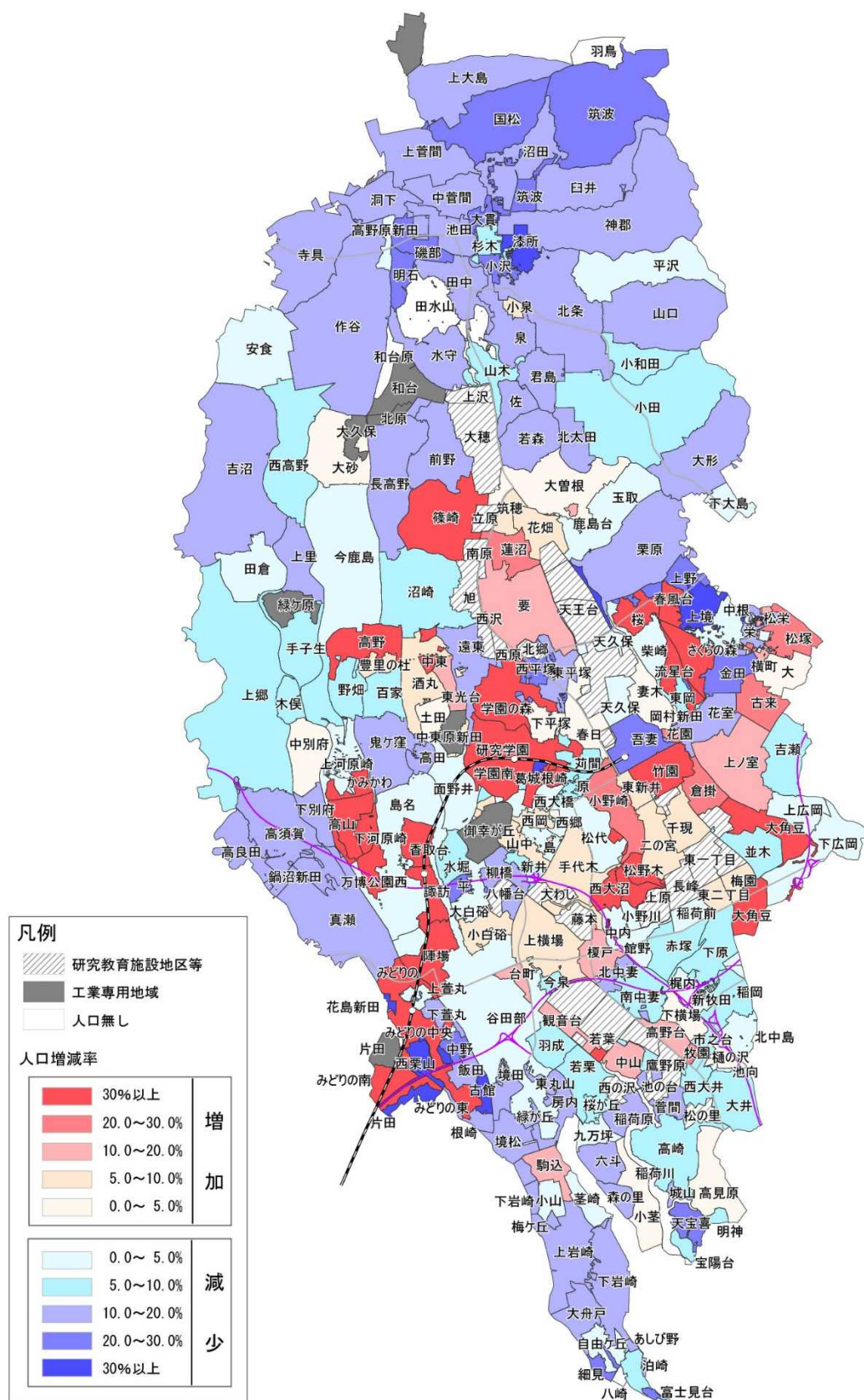


図 大字別人口増減（平成24年（2012年）～令和4年（2022年）実績値）
（行政区別年齢別人口統計より作成）

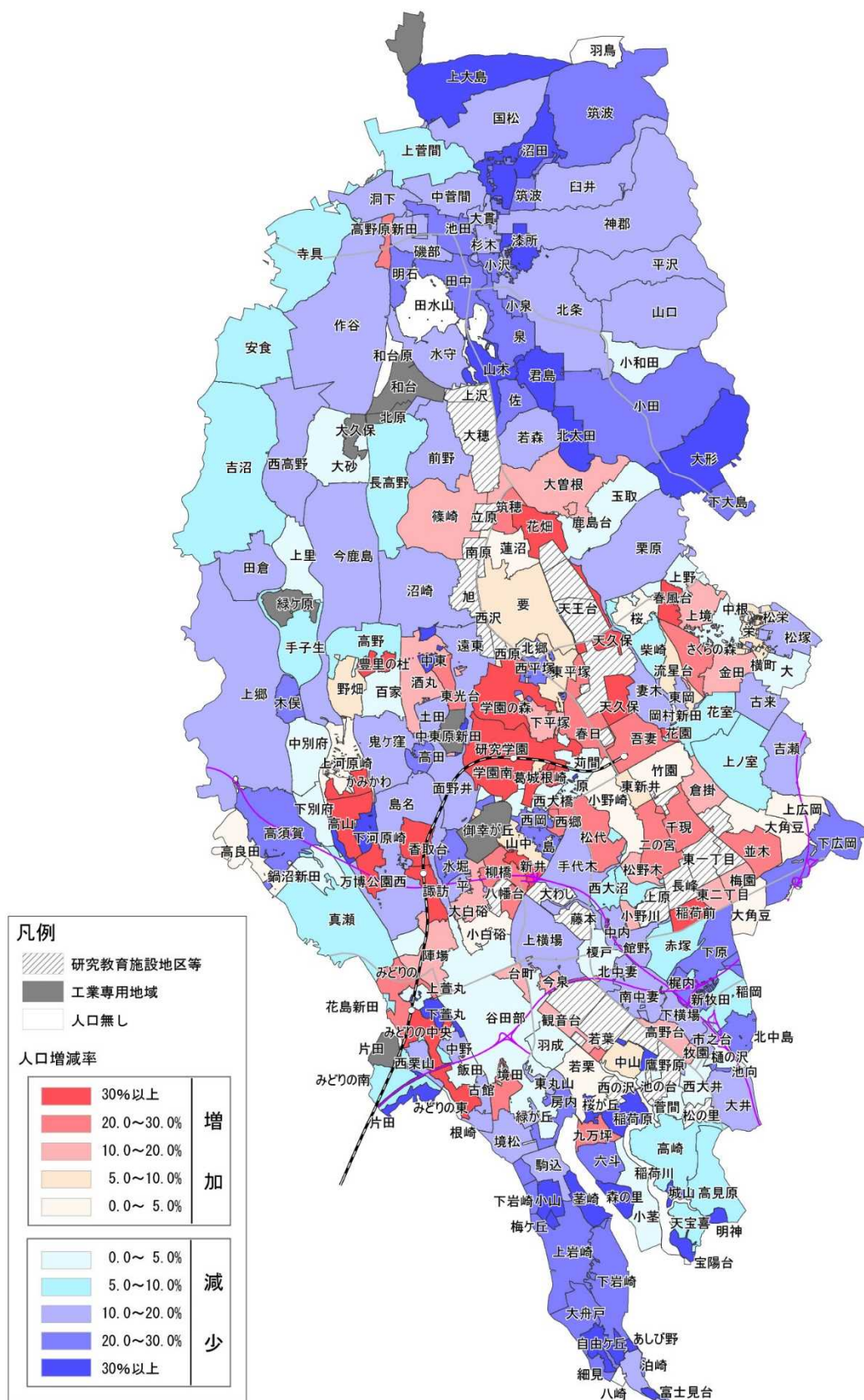


図 大字別人口増減（令和4年（2022年）～令和42年（2060年）推計値）

（市独自推計より作成）

(2) 産業

1) 産業3部門の就業割合

就業者総数は、昭和60年（1985年）から令和2年（2020年）にかけて約1.6倍増加しています。

産業別の就業者の割合を見ると、第1次産業及び第2次産業では減少が見られ、特に第1次産業は急速な落ち込みが見られます。一方、第3次産業は増加傾向にあります。

表 産業3部門就業者の割合

年	総数	第1次産業		第2次産業		第3次産業		産業分類不能	
		総数	割合	総数	割合	総数	割合	総数	割合
	(人)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)
昭和60年 (1985年)	70,199	12,129	17.3	16,275	23.2	41,679	59.4	116	0.2
平成2年 (1990年)	81,543	9,294	11.4	20,218	24.8	51,798	63.5	233	0.3
平成7年 (1995年)	90,368	7,227	8.0	20,995	23.2	61,506	68.1	640	0.7
平成12年 (2000年)	92,612	5,388	5.8	20,169	21.8	64,971	70.2	2,084	2.3
平成17年 (2005年)	94,455	4,290	4.5	17,809	18.9	68,602	72.6	3,754	4.0
平成22年 (2010年)	99,865	3,133	3.1	17,268	17.3	69,190	69.3	10,274	10.3
平成27年 (2015年)	104,770	3,122	3.0	20,412	19.5	74,784	71.4	6,452	6.2
令和2年 (2020年)	114,767	2,807	2.4	21,400	18.6	86,814	75.6	3,746	3.3

(国勢調査より作成)

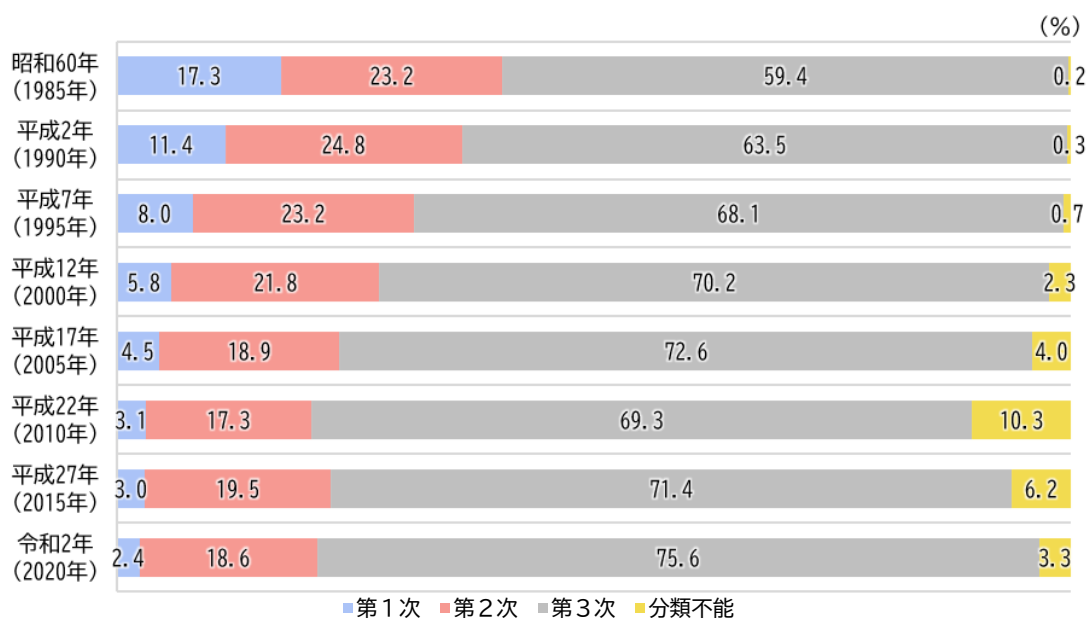


図 産業3部門就業者の割合

(国勢調査より作成)

2) 農業の状況

令和2年（2020年）の販売農家数は2,137戸で、平成12年（2002年）の約30%に減少しています。

農家の種類別の推移を見ると、準主業農家が平成12年（2002年）の約15%と最も大きく減少しています。経営耕地面積は平成27年（2015年）まで減少を続けていましたが、令和2年（2020年）は横ばいとなっています。

また、農業経営者及び農業就業人口の平均年齢は、全国及び茨城県平均を上回っています。

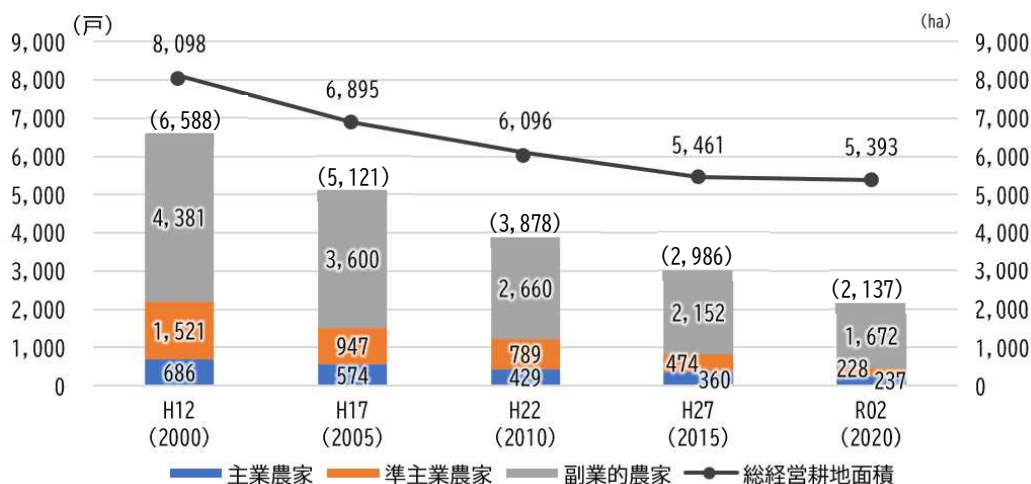


図 農家数と経営耕地面積の推移

（統計つくば 2023 より作成）

表 経営者平均年齢

年	全国	茨城県	つくば市
平成 17 年 (2005 年)	62.4	61.6	62.0
平成 22 年 (2010 年)	64.7	64.2	65.0
平成 27 年 (2015 年)	66.1	65.9	67.4
令和 2 年 (2020 年)	67.5	67.6	68.7

表 基幹的農業従事者平均年齢

年	全国	茨城県	つくば市
平成 17 年 (2005 年)	64.2	64.4	66.4
平成 22 年 (2010 年)	66.1	66.0	68.6
平成 27 年 (2015 年)	67.0	66.8	69.5
令和 2 年 (2020 年)	67.8	67.5	70.1

（RESAS（農林業センサス再編加工）より作成）

※農業経営者：農業経営の管理運営の中心となっている者をいい、生産品目や規模、請け負う農作業の決定、具体的な作業時期や作業体制、労働や資本の投入、資金調達といった経営全般を主宰する者をいう。

※基幹的農業従事者：15歳以上の世帯員のうち、ふだん仕事として主に自営農業に従事している者をいう。

※農業経営者、基幹的農業従事者は、2015年までは販売農家（経営耕地面積が30a以上又は農産物販売金額が年間50万円以上の農家）、2020年は個人経営体（個人（世帯）で事業を行う法人化していない経営体）の値であるため、2015年までの結果と2020年の結果は接続しない。

第2章 現況と課題

3) 工業の状況

令和2年（2020年）の工業の状況を見ると、事業所数が193件、製造品出荷額等が約3,760億円となっており、いずれも増加傾向にあります。

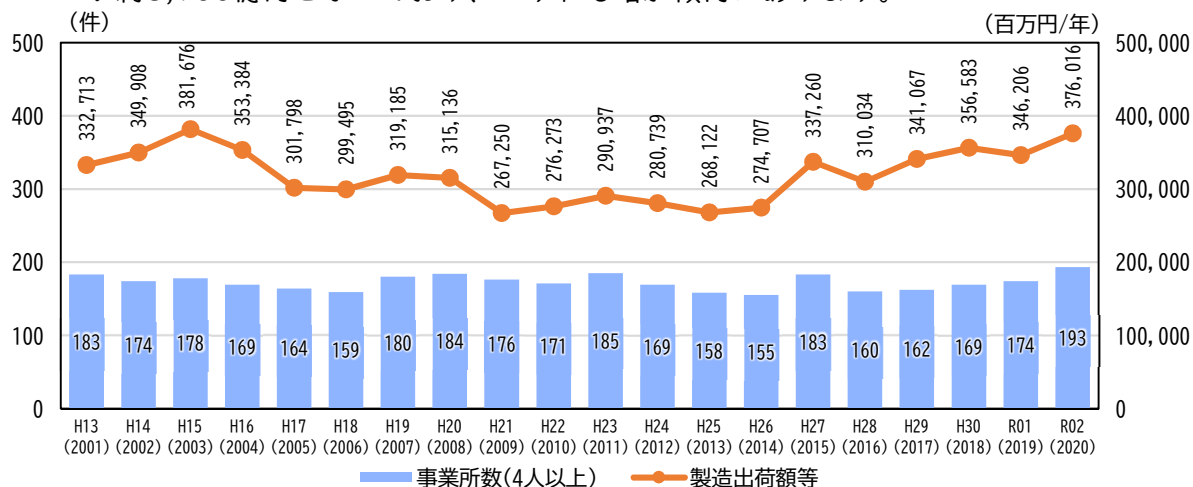


図 工業の事業所数・製造品出荷額等の推移

（工業統計調査、経済センサスより作成）

4) 商業の状況

卸売業の状況を見ると、令和3年（2021年）の事業所数は442件で、年間販売額は約3,066億円となっています。

小売業の状況を見ると、令和3年（2021年）の事業所数は1,352件で、年間販売額は約2,841億円となっています。

図 卸売業・小売業の事業所数・年間販売額の推移

年	卸売		小売	
	事業所数(件)	年間販売額(百万円)	事業所数(件)	年間販売額(百万円)
平成6年(1994年)	370	221,394	1,535	189,569
平成9年(1997年)	400	258,847	1,581	221,485
平成11年(1999年)	468	429,520	1,591	215,537
平成14年(2002年)	425	522,070	1,516	207,183
平成16年(2004年)	442	487,785	1,572	207,036
平成19年(2007年)	387	570,333	1,435	207,479
平成24年(2012年)	381	503,670	1,147	210,135
平成26年(2014年)	408	485,905	1,244	244,408
平成28年(2016年)	429	352,252	1,397	293,310
令和3年(2021年)	442	306,560	1,352	284,134

（出典：統計つくば 2023）

5) 観光の状況

つくば市の年間観光客入込数は、令和元年（2019年）までは増加傾向にありましたが、令和2年（2020年）以降は新型コロナウイルス感染症により、大幅に減少しました。

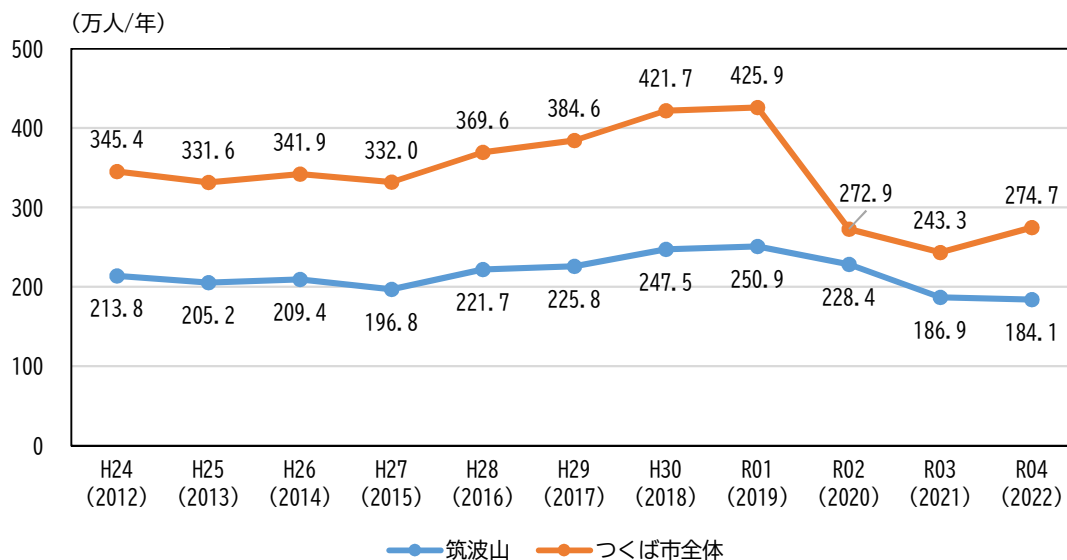


図 年間観光客入込数の推移

(統計つくば 2023 より作成)

6) 環境の状況

環境省の策定マニュアルにより実施した推計値調査によると、本市の温室効果ガス排出量は減少傾向にあることが示されています。

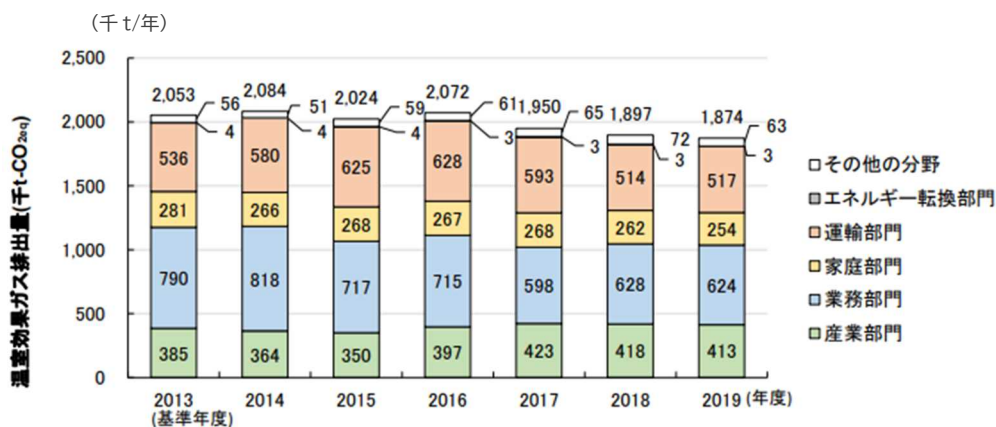


図 つくば市の温室効果ガス排出量の推計（2013～2019 年度）

(出典：つくば市域温室効果ガス総排出量推計報告書)

(3) 土地利用

1) 土地利用現況

つくば市の土地利用現況は、市全体では都市的土地利用が40.3%、自然的土地利用が59.7%となっており、自然的土地利用が多くなっています。

また、区域区分別に見ると、市街化区域では、都市的土地利用が92.5%と大部分を占めており、特に、研究学園地区の特徴である研究・教育機関を含む工業・運輸用地が29.1%と最も多くなっています。

一方、市街化調整区域では、市街化を抑制し、農地や緑地保全を優先するといった区域の特性上、自然的土地利用が71.9%と大部分を占めています。なお、都市的土地利用においては、既存の集落や旧住宅地造成法等の開発による住宅団地など、住宅としての都市的土地利用が10.4%と最も多くなっています。

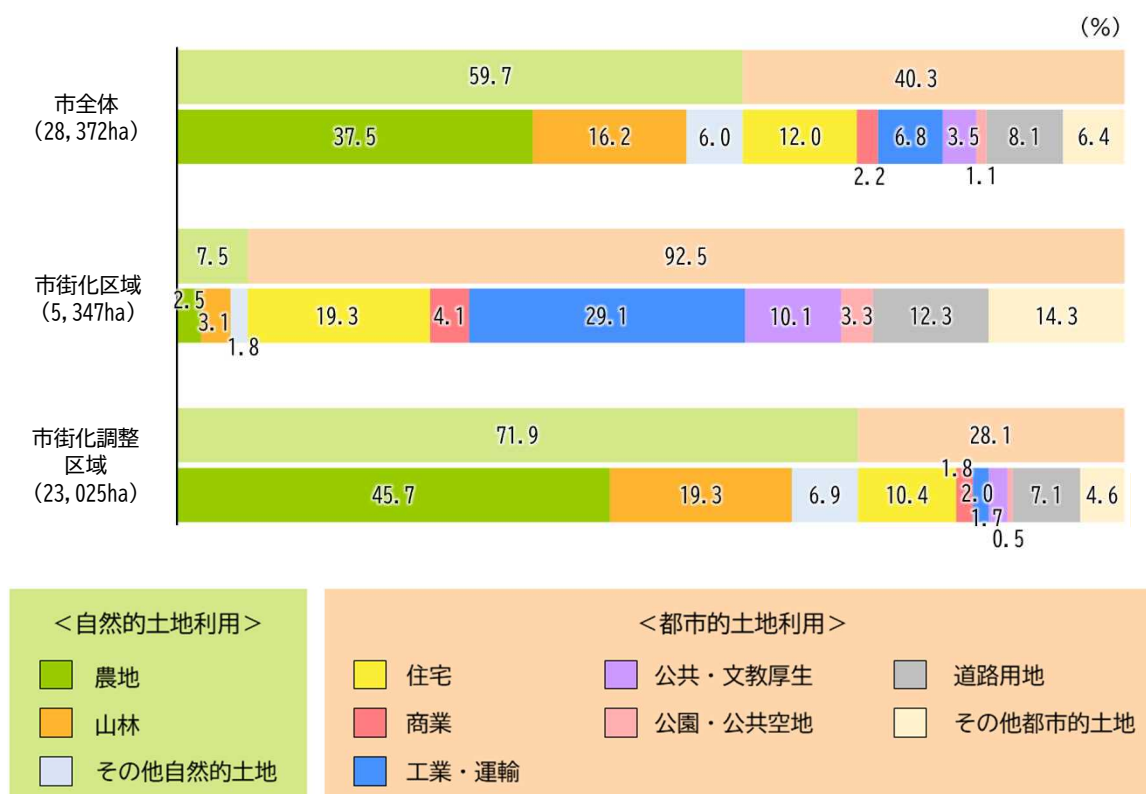


図 土地利用の現況

(都市計画基礎調査(令和4年)より作成)

2) 土地利用規制の状況

■ 区域区分・用途地域

研究学園都市計画区域（つくば市全域）の面積は28,372haで、このうち市街化区域が5,347ha（18.8%）、市街化調整区域が23,025ha（81.2%）となっています。

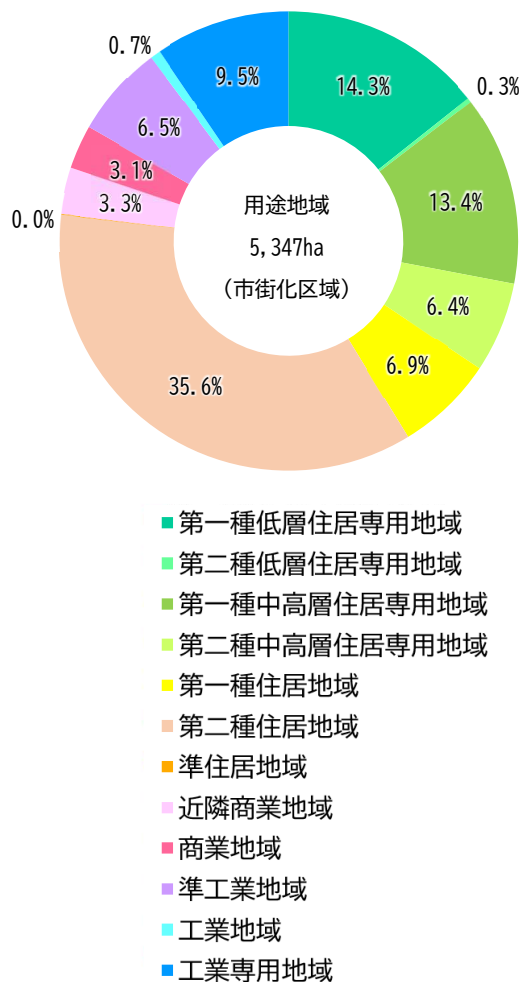
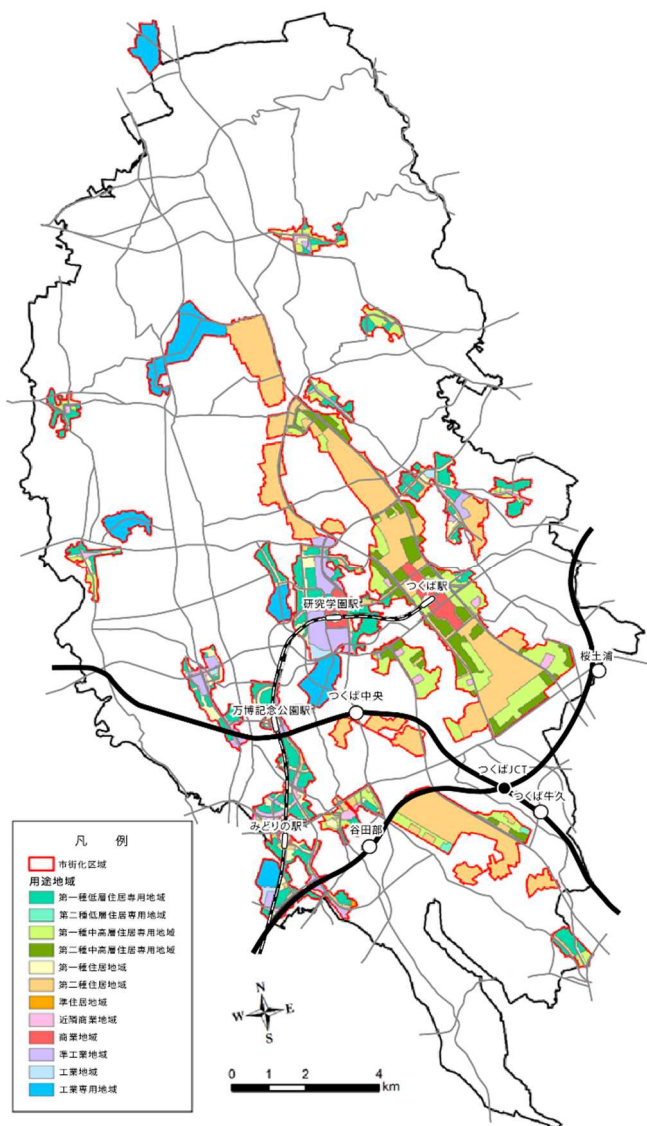


図 用途地域構成比（令和4年4月時点）

（都市計画決定情報より作成）

※端数処理の都合により準住居地域は 0.0%となっています。

図 区域区分・用途地域図（令和4年4月時点）

（都市計画決定情報より作成）



※つくば市の都市計画についてはこちらの QR コードから確認可能です。

■文教地区（特別用途地区）

つくば市では、研究学園地区内において、文教的環境を保護するため特別用途地区の一つである文教地区を決定し、つくば市文教地区建築制限条例により、風俗的営業の建築物や静穏な環境を害する建築物などで研究学園都市の環境に適しない建築物を制限しています。

表 文教地区

名称	面積（ha）	決定年月日
第一種文教地区	542	昭和 56. 4. 11 令和 5. 2. 21
第二種文教地区	1,843	
第三種文教地区	263	

（出典：都市計画決定情報）

■高度地区

つくば市では、研究学園地区（一部周辺を含む）内において、建築物による圧迫感の軽減などによる居住環境の保全と安心して住めるまちづくりのため、高度地区を決定し、建築物の高さ等を制限しています。

表 高度地区

名称	面積（ha）	決定年月日
第一種高度地区	505	平成 19. 3. 2
第二種高度地区	259	
第三種高度地区	223	

（出典：都市計画決定情報）

■駐車場整備地区

つくば市では、つくば駅周辺において、道路の効用の保持と道路交通の円滑化のため、駐車施設の整備を促進すべき地区として駐車場整備地区を決定し、つくば市建築物駐車施設附置条例により、一定規模以上の建築物に対し駐車場の附置義務を定めています。

表 駐車場整備地区

名称	面積（ha）	決定年月日
駐車場整備地区	87	昭和 63. 1. 11

（出典：都市計画決定情報）

■土地区画整理促進区域（促進区域）

つくば市では、つくばエクスプレス沿線開発5地区において、大量の住宅地の供給と良質な住宅地の整備を図ることを目的に「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」に基づく土地区画整理促進区域を決定しています。

表 促進区域一覧

地区名	面積(ha)	決定年月日
中根・金田台土地区画整理促進区域	189.9	平成 11.6.10
葛城土地区画整理促進区域	474.7	
上河原崎・中西土地区画整理促進区域	168.2	
島名・福田坪土地区画整理促進区域	242.9	
萱丸土地区画整理促進区域	292.7	

（出典：都市計画決定情報）

■農業振興地域

つくば市では、農業振興地域22,057haが指定され、そのうち農用地区域として6,590.8haが定められています（都市計画基礎調査（令和4年）より）。

農業振興地域やその中の農用地区域においては、土地利用の効率化を進め、優良農地の保全を図るとともに、農業の活性化等を推進しています。

■地域森林計画の対象森林

茨城県では、全国森林計画に基づき、県内を3つの森林計画区に分けて地域森林計画を策定しています。地域森林計画の対象となる民有林においては、立木を伐採する場合や開発等を行う際に、市町村への届出や茨城県の許可が必要となります。

つくば市では、茨城県の霞ヶ浦地域森林計画に基づき、「つくば市森林整備計画」を策定し、地域の実情に応じ適切な森林整備を推進しています。

表 森林面積

森林面積	4,252ha
国有林	653ha
民有林	3,599ha

（出典：令和2年 農林業センサス）

■自然公園（国定公園）

優れた自然風景や景観、野生のままの動植物等を多数有する筑波山麓は、「自然公園法」に基づき水郷筑波国定公園に指定されています。

水郷筑波国定公園では、優れた自然風景を保護するため、開発行為等が規制されています。

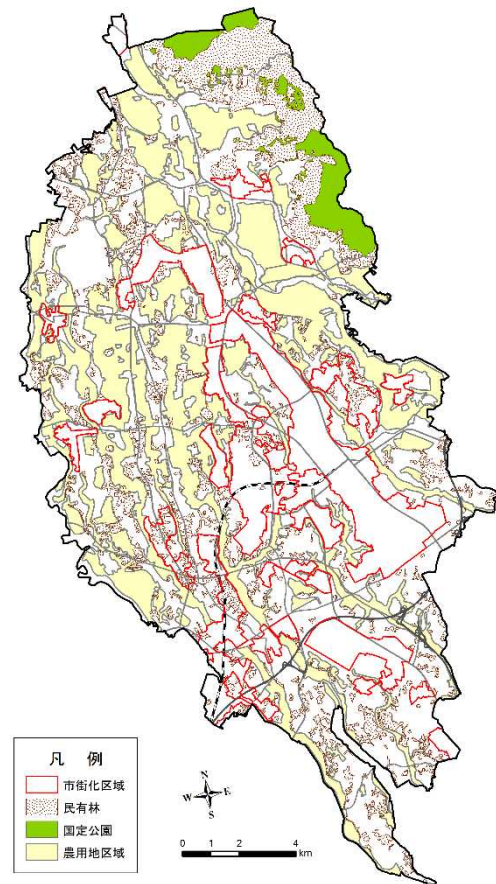


図 自然的土地利用規制図

（都市計画基礎調査（令和4年）より作成）

3) 地区計画

つくば市では、地区計画を49地区で決定しています。このうち市街化調整区域における地区計画は3地区、研究教育施設の環境保全を目的とした地区計画は12地区、国家公務員等宿舎跡地の環境保全を目的とした地区計画は23地区決定しています。

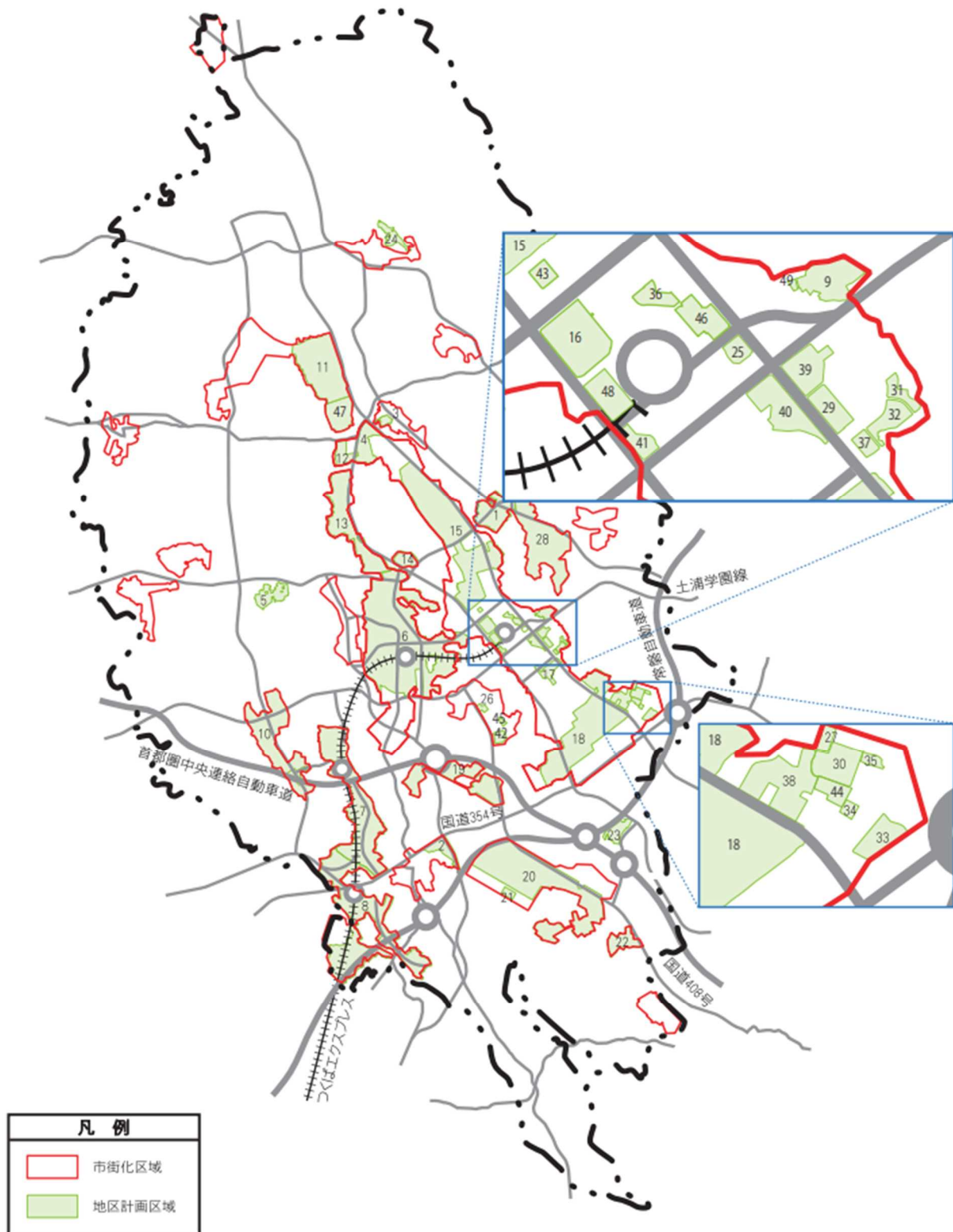
表 地区計画一覧

番号	地区名	地区計画 区域面積 (ha)	地区整備計画 区域面積 (ha)	決定年月日
1	桜 柴 崎 地 区	65.7	28.1	平成 2. 8.13 平成 5. 6.25 平成 8. 4. 1 平成26. 2.25
2	台 町 地 区	26.1	26.1	平成 4. 8.10 平成 8. 4. 1 平成16. 3.30
3	葉 師 地 区	6.8	6.8	平成 5. 1. 5
4	宿 西 地 区	38.9	38.9	平成 8. 4. 1
5	つ く ば 豊 里 の 杜	31.9	31.9	平成11.11.12 平成15. 3.31
6	葛 城 地 区	484.7	484.7	平成16.12.17 平成26. 2.25
7	島 名 ・ 福 田 坪 地 区	242.9	242.9	平成16.12.17 平成18. 4.14 平成29. 5.30 令和 2. 3.31
8	萱 丸 地 区	292.7	292.7	平成16.12.17 平成21. 4. 3 平成27. 6.10 平成30. 8.22
9	花 室 西 部 地 区	11.6	11.6	平成18. 4.14
10	上 河 原 崎 ・ 中 西 地 区	168.2	168.2	平成20. 5.15 平成23. 5.31 令和 4. 3.31
11	研 究 教 育 施 設 第 一 地 区	155.6	155.6	平成22. 4. 9
12	研 究 教 育 施 設 第 二 地 区	20.7	20.7	平成22. 4. 9
13	研 究 教 育 施 設 第 三 地 区	126.1	126.1	平成22. 4. 9 平成23.12.28
14	研 究 教 育 施 設 第 四 地 区	18.2	18.2	平成22. 4. 9
15	研 究 教 育 施 設 第 五 地 区	295.8	295.8	平成22. 4. 9
16	研 究 教 育 施 設 第 六 地 区	11.3	11.3	平成22. 4. 9
17	研 究 教 育 施 設 第 七 地 区	16.9	16.9	平成22. 4. 9
18	研 究 教 育 施 設 第 八 地 区	235.8	235.8	平成22. 4. 9
19	研 究 教 育 施 設 第 九 地 区	107.1	107.1	平成22. 4. 9
20	研 究 教 育 施 設 第 十 地 区	301.1	301.1	平成22. 4. 9
21	研 究 教 育 施 設 第 十 一 地 区	6.3	6.3	平成22. 4. 9
22	研 究 教 育 施 設 第 十 二 地 区	32.5	32.5	平成22. 4. 9

◆◆◆ 第2章 現況と課題 ◆◆◆

番号	地区名	地区計画 区域面積 (ha)	地区整備計画 区域面積 (ha)	決定年月日
23	稲岡地区	21.4	21.4	平成22. 6. 18
24	北条中台地区	17.7	17.7	平成22. 6. 18 平成30. 10. 15
25	吾妻一丁目16街区	1.6	1.6	平成22. 6. 18
26	松代三丁目21・26街区	4.3	4.3	平成22. 6. 18
27	並木二丁目15・16街区	1.7	1.7	平成22. 6. 18
28	中根・金田台地区	189.9	189.9	平成23. 5. 31 平成28. 8. 9 平成30. 6. 20
29	竹園第一地区	3.6	3.6	平成23. 12. 28
30	並木第一地区	8.0	8.0	平成23. 12. 28
31	竹園第二地区	1.7	1.7	平成25. 3. 26
32	竹園第三地区	3.0	3.0	平成26. 10. 20
33	並木第二地区	6.9	6.9	平成26. 10. 20
34	並木第三地区	1.0	1.0	平成26. 10. 20
35	並木第四地区	1.2	1.2	平成27. 10. 22
36	吾妻第一地区	2.4	2.4	平成28. 2. 15 平成30. 6. 20
37	竹園第五地区	1.4	1.4	平成28. 2. 15
38	並木第五地区	16.3	16.3	平成28. 2. 15
39	竹園第四地区	5.1	5.1	平成28. 6. 2
40	竹園第六地区	7.2	7.2	平成28. 11. 2
41	吾妻第二地区	2.9	2.9	平成28. 11. 2
42	松代第一地区	9.6	9.6	平成28. 11. 2
43	春日第一地区	1.7	1.7	平成29. 10. 17
44	並木第六地区	2.7	2.7	平成30. 4. 4
45	松代第二地区	2.0	2.0	令和 3. 4. 6
46	吾妻第三地区	4.6	4.6	令和 4. 3. 31
47	大穂地区	45.8	45.8	令和 5. 2. 21
48	吾妻第四地区	6.4	6.4	令和 5. 2. 21
49	吾妻第五地区	0.4	0.4	令和 5. 11. 16
合	計	3,067.4	3,029.8	—

(出典：都市計画決定情報)



4) 区域指定制度

区域指定制度とは、平成12年（2000年）の都市計画法の改正により創設されたもので、つくば市では、「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」に基づき、平成19年（2007年）4月1日から運用を開始しています。

市街化調整区域であっても、区域指定の区域内の土地については、建築物の用途制限（住宅、店舗等）や敷地の面積要件等に適合すれば、誰でも都市計画法の許可を受けることが可能となります。

なお、つくばエクスプレス沿線開発地区から1キロメートル以内については、まちづくりへの影響を考慮し、除外しています。

表 第34条第11号の区域

表 第34条第12号の区域

(第1指定区域)	
番号	大字
11_01	神郡
11_02	田中
11_03	小沢
11_04	平沢
11_05	泉
11_06	北条
11_07	泉
11_08	北太田
11_09	栗原
11_10	大形
11_11	大形
11_12	松塚
11_13	古来
11_14	下広岡
11_15	上広岡
11_16	天宝喜
11_17	高見原4丁目
11_18	手子生
11_19	上郷
11_20	西高野
11_21	高野
11_47	吉沼
11_48	大
11_49	山口

(第2指定区域)	
番号	大字
11_22	水守
11_23	山木
11_24	君島
11_25	若森
11_26	大曾根
11_27	蓮沼
11_28	玉取
11_29	前野
11_30	前野
11_31	篠崎
11_32	要
11_33	要
11_34	上ノ室
11_35	倉掛
11_36	大角豆
11_37	上広岡
11_38	大角豆
11_39	上原
11_40	松野木
11_41	上横場
11_42	上横場・榎戸
11_43	若栗
11_44	中山
11_45	高崎
11_46	大井
11_50	館野
11_51	樋の沢
11_52	下広岡・大角豆
11_53	酒丸

番号	大字
12_01	上大島
12_02	上大島
12_03	国松
12_04	上菅間
12_05	沼田・国松
12_06	筑波
12_07	洞下
12_08	中菅間
12_09	臼井
12_10	寺具
12_11	作谷
12_12	作谷
12_13	安食
12_14	下大島
12_15	上岩崎
12_16	下岩崎
12_17	小荃
12_18	今鹿島
12_19	上里
12_20	田倉
12_21	上郷
12_22	野畑
12_23	今鹿島
12_24	今鹿島

（出典：区域指定状況）

※区域ごとに許可対象用途が異なります。

※令和5年12月時点

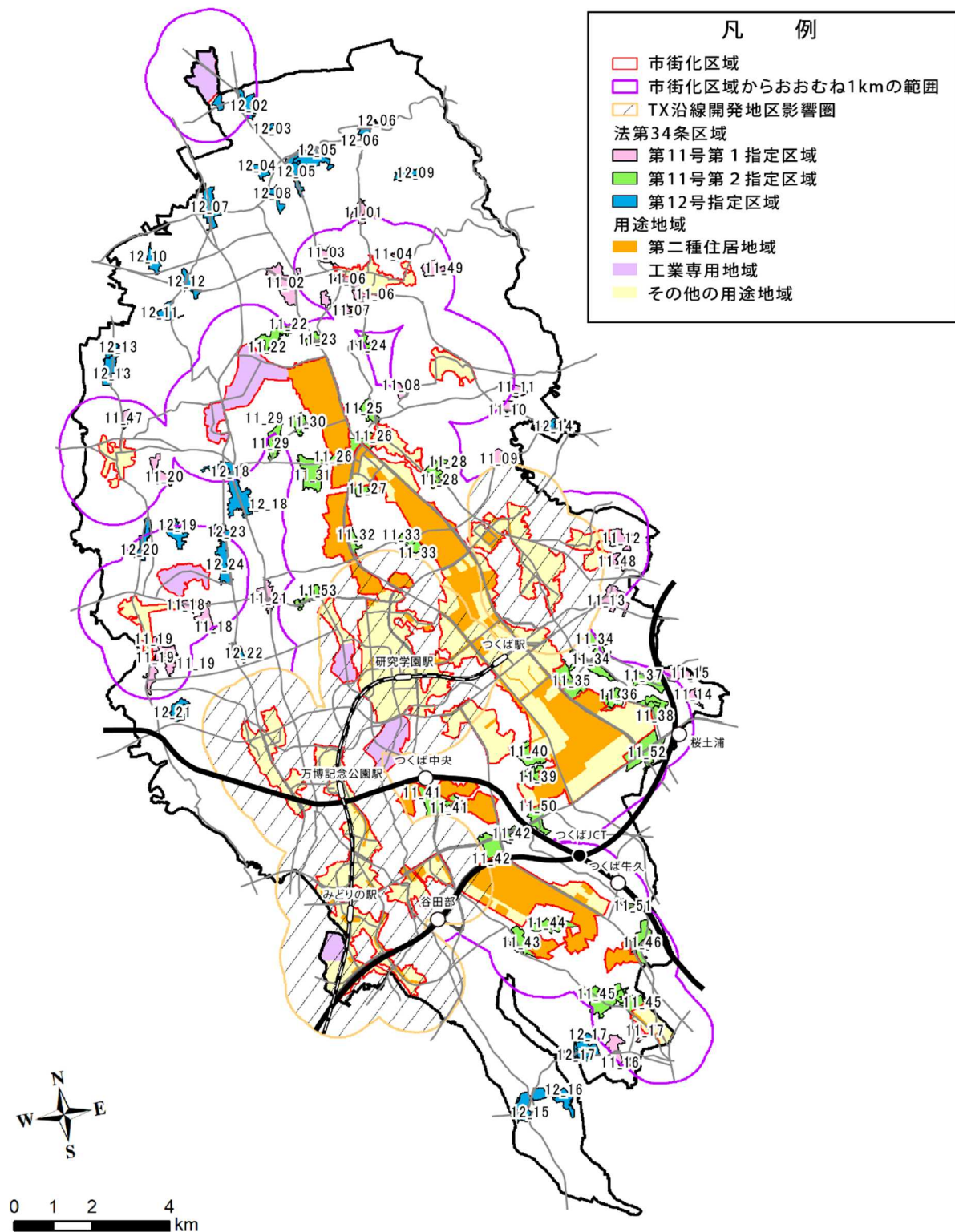


図 区域指定位置図（令和5年12月時点）

（区域指定状況より作成）



※図中の番号は表中の番号と一致

※区域指定についてはつくば市都市計画マップから確認可能です。

5) 区域区分別の宅地化率

令和4年(2022年)の市街化区域内の宅地化率を見ると、67.8%となっています。

このうち、宅地化率が高いのは、「研究学園地区」及び「産業系市街地」で、約8割が宅地化されています。また、「つくばエクスプレス沿線地区」では、土地区画整理事業の進展に伴い42.3%と平成28年(2016年)から大幅に増加しています。

市街化調整区域では、「区域指定第11号指定区域」で60.0%、「区域指定第12号指定区域」で59.5%となっており、平成28年(2016年)から微増となっています。

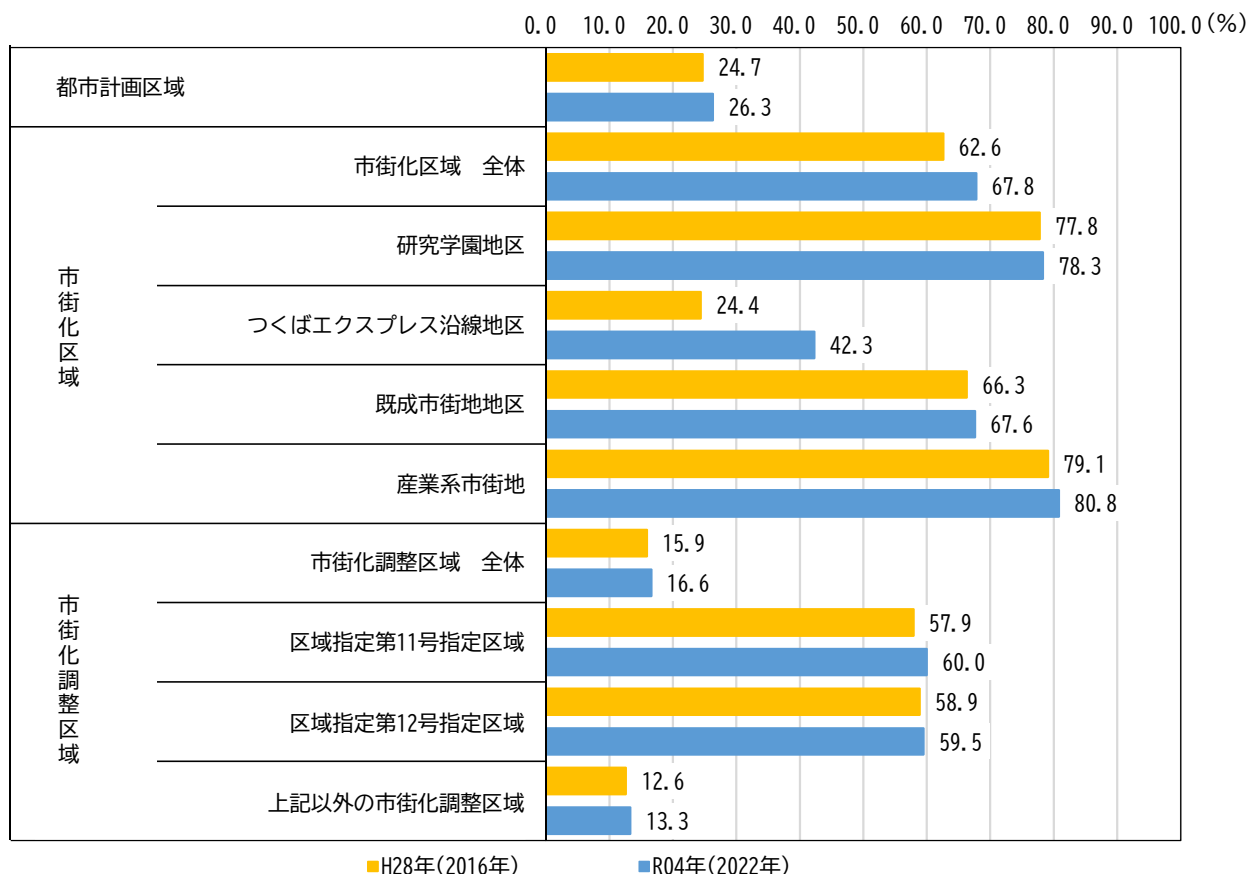


図 区域区分別の宅地化率

(都市計画基礎調査(平成28年、令和4年)より作成)

※市街化区域内の区分については以下のとおり(つくば市立地適正化計画(H30)に同じ)

研究学園地区：研究学園都市建設法に基づいて建設された地域

つくばエクスプレス沿線地区：葛城地区、島名・福田坪地区、萱丸地区、上河原崎・中西地区、中根・金田台地区

既成市街地地区：北条、小田、大曽根、筑穂、吉沼、上郷、栄、テクノパーク桜、花園、東光台、谷田部、台町、高見原の工業地域及び工業専用地域を除く市街化区域

産業系市街地：上記以外の工業地域及び工業専用地域(工業団地等)

※都市的土地利用のうち、住宅用地、併用住宅用地、商業用地、工業用地、運輸施設用地、公共用地、文教厚生用地を宅地として算出

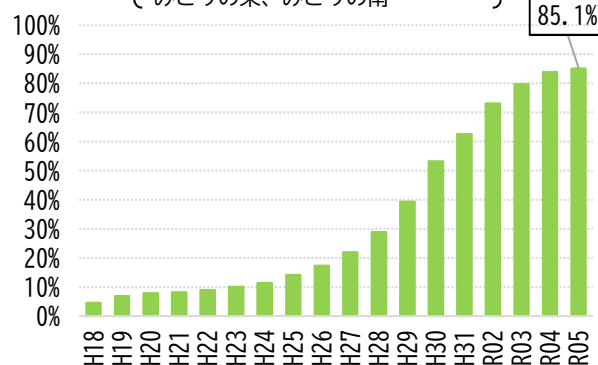
6) つくばエクスプレス沿線地区の宅地化率

つくばエクスプレス沿線地区（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）においては、土地区画整理事業による宅地開発が行われてきました。葛城地区、萱丸地区及び中根・金田台地区の3地区はすでに換地処分を完了しているほか、島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区は現在も換地処分に向け事業が進められています。

	萱丸	葛城	中根・金田台	島名・福田坪	上河原崎・中西
宅地化面積 (ha)	179.0	264.7	59.2	76.9	37.1
宅地用地面積 (ha)	210.3	337.0	92.2	141.7	117.6
宅地化率 (%)	85.1	78.5	64.2	54.2	31.6

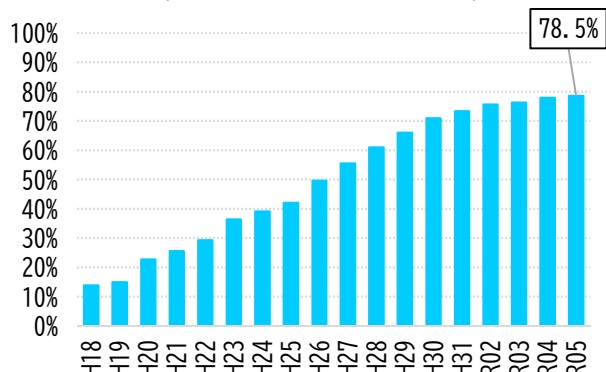
萱丸地区

〔みどりの1・2丁目、みどりの中央、みどりの東、みどりの南〕



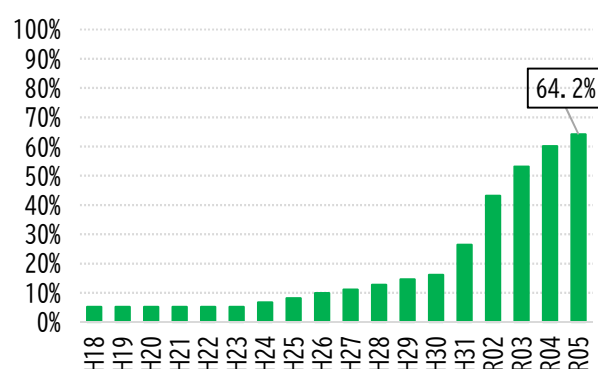
葛城地区

〔学園の森、研究学園、学園南〕



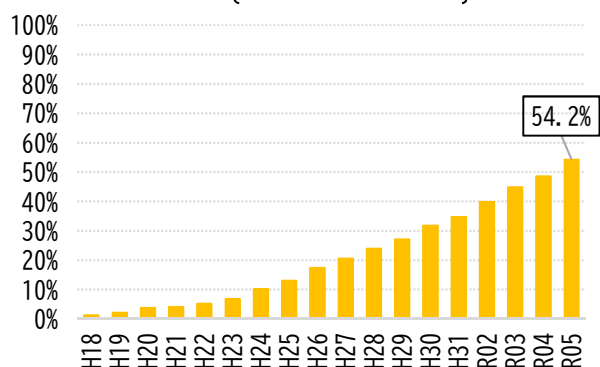
中根・金田台地区

〔春風台、さくらの森、流星台〕



島名・福田坪地区

〔香取台、諏訪、陣場〕



上河原崎・中西地区

〔かみかわ、高山、万博公園西〕

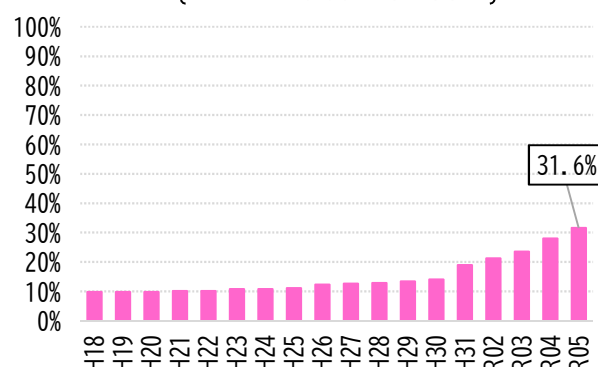


図 つくばエクスプレス沿線地区の宅地化率の推移

(各年4月1日時点の建築確認実績値より作成)

※土地利用計画のうち宅地として利用可能な面積（宅地用地面積）に対する建築確認のあった面積（宅地化面積）から算定

7) 空き家・空き地等の低未利用地

つくば市の空き家は、全国や茨城県と比較すると「賃貸用住宅」の割合が高く、「その他の住宅」の比率は低くなっています。また、地区別空家等数をみると、筑波地区、荃崎地区で空き家率が高い傾向がみられます。なお、つくば市では、「空き家バンク制度」を運用しており、これまでの売却・賃貸成立物件数は令和6年（2024年）3月時点で41件となっています。

また、つくば市では、所有者不明土地及び低未利用土地対策計画を作成し、所有者不明土地や低未利用土地に対する総合的かつ計画的な対策に取り組んでいます。

表 国・県・つくば市の空き家の種類別戸数の推移

左欄：戸数、右欄：構成比（各年の空き家総数を100%として算出）

空き家の種類		空き家総数									
		賃貸用の住宅		売却用の住宅		二次的住宅		その他の住宅			
全国	H20	7,567,900	100%	4,126,800	54.50%	348,800	4.60%	411,200	5.40%	2,681,100	35.40%
	H25	8,195,600	100%	4,291,800	52.40%	308,200	3.80%	412,000	5.00%	3,183,600	38.80%
	H30	8,488,600	100%	4,327,200	51.00%	293,200	3.50%	381,000	4.50%	3,487,200	41.10%
茨城県	H20	178,400	100%	107,200	60.10%	6,900	3.90%	8,400	4.70%	55,900	31.30%
	H25	184,700	100%	104,100	56.40%	4,900	2.70%	8,500	4.60%	67,200	36.40%
	H30	197,200	100%	105,400	53.40%	4,500	2.30%	9,000	4.60%	78,200	39.70%
つくば市	H20	18,080	100%	13,550	74.9%	1,410	7.80%	510	2.80%	2,610	14.40%
	H25	16,940	100%	13,020	76.90%	1,140	6.70%	20	0.10%	2,760	16.30%
	H30	18,740	100%	12,890	68.80%	690	3.70%	170	0.90%	4,990	26.60%

（出典：住宅・土地統計調査）

※空き家総数は共同住宅における空き室数を含む

※住宅・土地統計調査は標本調査（全体から一部を抽出して調べたもの）であるため、標本誤差が生じる

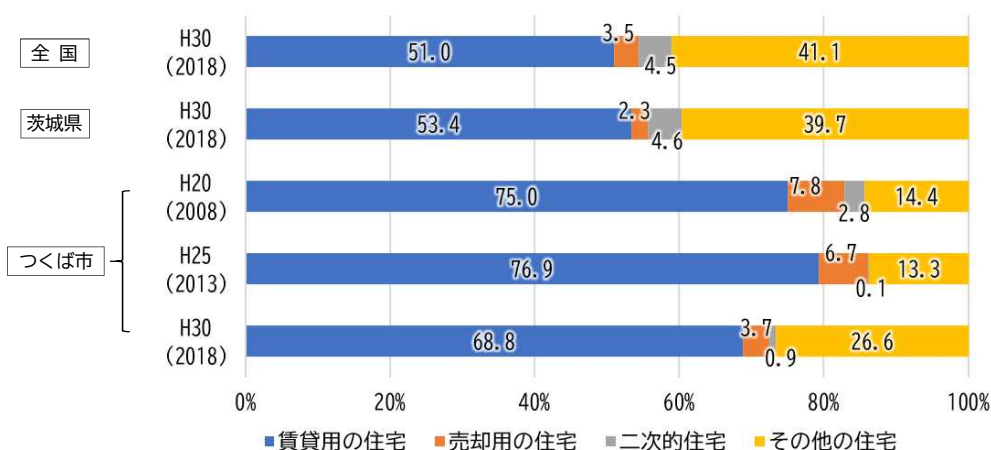


図 空き家の種類別戸数割合（国・県・市）

（出典：第2期つくば市空家等対策計画）

参考 住宅・土地統計調査における空き家の種類の定義

- ・賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・二次的住宅
 - 別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
 - その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ・その他の住宅：上記以外の人住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

表 地区別空家等数

地区名	戸建て住宅の世帯数 ①※	空家等数 ②	空き家率 ③=②/①	特定空家等 候補数
筑波地区	5,487	256	4.7%	193
大穂地区	4,064	75	1.8%	59
豊里地区	4,369	79	1.8%	59
桜地区	6,042	141	2.3%	87
谷田部地区	9,521	228	2.4%	150
荃崎地区	7,862	324	4.1%	250
研究学園地区	7,563	76	1.0%	55
つくばエクスプレス沿線地区	7,367	2	0.0%	2
合 計	52,275	1,181	2.3%	855

（出典：第2期つくば市空家等対策計画）

※調査対象は一戸建ての専用住宅及び併用住宅で空家等と考えられるもの並びに共同住宅のうち全室が空き室と考えられるもの

※「令和2年国勢調査」の一般世帯数・戸建て住宅の値

参考 特定空家等の定義（空家等対策の推進に関する特別措置法）

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- ・著しく衛生上有害となる恐れのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(4) 都市基盤整備状況

1) 市街地開発事業

■土地区画整理事業

つくば市では、土地区画整理事業が29地区で実施されており、そのうち27地区で完了しており、つくばエクスプレス沿線の島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区では現在も事業が進められています。

表 土地区画整理事業

番号	地区名	面積(ha)	決定年月日	事業年度(年度)	計画人口(人)
1	玉 取	94.7	昭和 43.12.24	昭和 46～昭和 52	3,600
2	妻 木 苅 間	276.5	昭和 43.12.24	昭和 47～昭和 55	28,000
3	竹 園	60.5	昭和 43.12.24	昭和 47～昭和 56	6,000
4	上 原	297.5	昭和 43.12.24	昭和 48～昭和 56	6,800
5	大 角 豆	18.9	昭和 43.12.24	昭和 47～昭和 55	1,500
6	小 野 崎	98.4	昭和 43.12.24	昭和 48～昭和 56	7,200
7	小 野 川	24.9	昭和 43.12.24	昭和 48～昭和 54	1,100
8	手 代 木	88.5	昭和 43.12.24	昭和 47～昭和 55	6,000
9	羽 成	67.5	昭和 43.12.24	昭和 50～昭和 56	2,400
10	下 横 場	70.7	昭和 43.12.24	昭和 46～昭和 52	2,600
11	第 1 地 区	113.9		昭和 48～昭和 49	
12	第 2 地 区	168.8		昭和 48～昭和 52	
13	第 3 地 区	293.3		昭和 49～昭和 51	
14	第 4 地 区	214.4		昭和 49～昭和 50	
15	第 5 地 区	324.6		昭和 49～昭和 52	
16	第 6 地 区	194.1		昭和 51～昭和 53	
17	大 橋	4.1		昭和 50～昭和 52	200
18	鹿 島	5.7		昭和 54～昭和 56	230
19	東 光 台	89.0		昭和 53～昭和 56	1,980
20	薬 師	6.9		平成 1～平成 18	700
21	桜 柴 崎	65.7	昭和 62.10.5	昭和 63～平成 11	3,400
22	台 町	26.1		平成 1～平成 26	2,560
23	宿 西	38.9	昭和 60.7.2	平成 4～平成 13	3,190
24	中 根 ・ 金 田 台	189.9	平成 11.6.10	平成 16～令和 6	8,000
25	葛 城	484.7	平成 11.6.10	平成 12～平成 30	25,000
26	上 河 原 崎 ・ 中 西	168.2	平成 11.6.10	平成 12～令和 11	11,000
27	島 名 ・ 福 田 坪	242.9	平成 11.6.10	平成 12～令和 11	15,000
28	萱 丸	292.7	平成 11.6.10	平成 12～平成 30	21,000
29	花 室 西 部	11.6	平成 14.5.10	平成 16～平成 23	1,160
合 計		4,033.6	-	-	-

(出典：都市計画決定情報)

■新住宅市街地開発事業

研究学園地区は、公共公益施設を完備した優れた住宅地の大規模かつ計画的な供給を目的として、花室地区、手代木地区、大角豆地区の3地区において新住宅市街地開発事業による都市基盤整備を実施し、事業が完了しています。

表 新住宅市街地開発事業

番号	地区名	面積(ha)	決定年月日	事業年度	計画人口
30	花 室 (竹 園)	143	昭和 43.8.12 昭和 52.9.22	昭和 43～平成 10	24,000
31	手 代 木 (松 代)	47	昭和 57.6.21 昭和 61.11.13		7,500
32	大 角 豆 (並 木)	70	平成 4.1.16		9,500
合 計		260	-	-	41,000

(出典：都市計画決定情報)

■工業団地造成事業

各種の工場を計画的、集団的に立地させるため、北部工業団地、西部工業団地、テクノパーク豊里、テクノパーク大穂の4地区において工業団地造成事業による都市基盤整備を実施し、事業が完了しています。

表 工業団地造成事業

番号	地区名	面積(ha)	決定年月日	事業認可	事業年度
33	北 部 工 業 団 地	127.8	昭和 56.6.11 昭和 57.11.8 昭和 60.1.30	昭和 57.2.20	昭和 56～昭和 60
34	西 部 工 業 団 地	101.5	昭和 56.6.11 昭和 57.11.8 昭和 60.1.30	昭和 57.2.20	昭和 56～昭和 61
35	手 子 生 工 業 団 地 (テクノパーク豊里)	69.0	昭和 60.5.20	昭和 60.5.21	昭和 60～昭和 62
36	大 砂 工 業 団 地 (テクノパーク大穂)	41.4	昭和 61.8.14	昭和 62.3.4	昭和 61～昭和 63
合 計		339.7	-	-	-

(出典：都市計画決定情報)

◆◆◆ 第2章 現況と課題 ◆◆◆

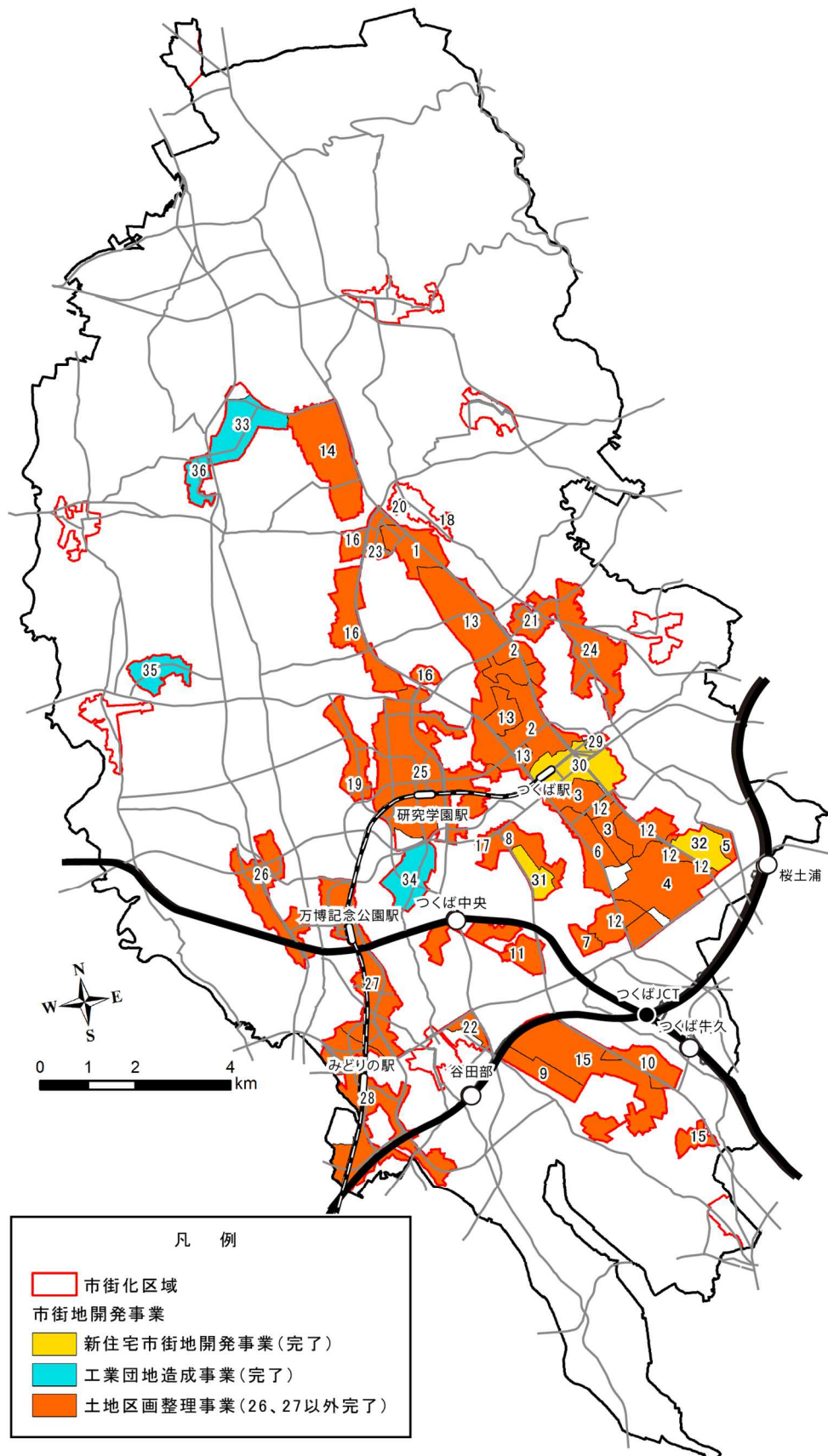


図 市街地開発事業状況図

(都市計画決定情報より作成)

※図中の番号は表中の番号と一致

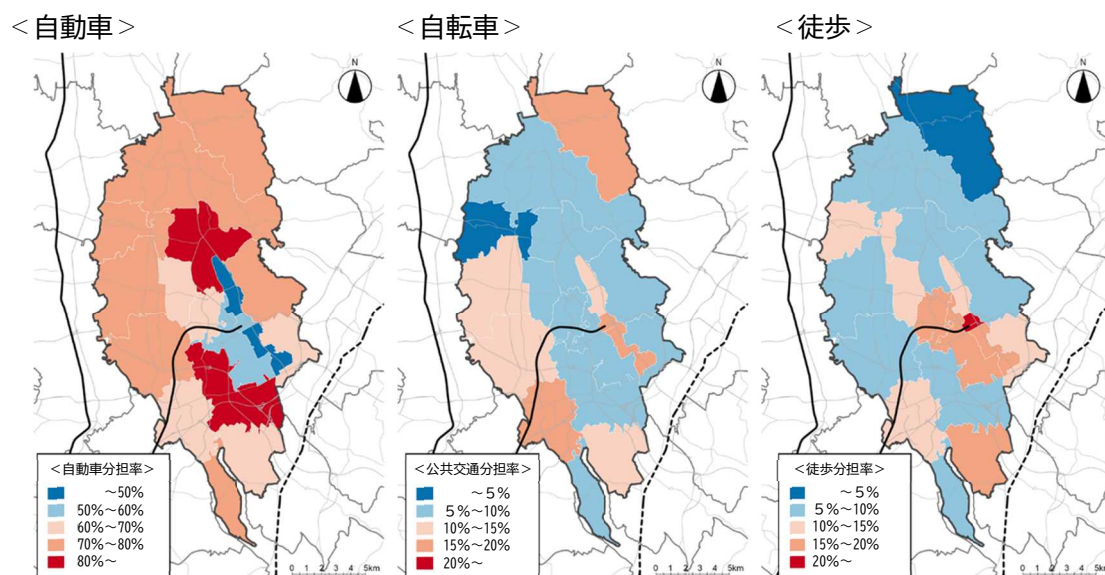
2) 都市交通

交通手段分担率

つくば市内の交通手段分担率は、自動車の利用が最も多く、全体の約6割を占めています。特に周辺部では自動車利用の割合が高くなっており、つくば駅周辺等の中心部では自転車や徒歩の割合が高い傾向にあります。



図 市内発着トリップの交通手段分担率



市内の発着ゾーン別の交通手段分担率

(第6回東京都市圏パーソントリップ調査(H30)より作成)

公共交通網

つくば市内の鉄道は、つくばエクスプレスが市内及び東京方面との広域移動の幹線交通として機能しており、市内4駅(つくば駅、研究学園駅、万博記念公園駅、みどりの駅)を結んで運行しています。また、近隣自治体ではJR常磐線及び関東鉄道常総線が運行しています。

つくば市内のバスのうち、高速バスは、つくば駅前のバスターミナルであるつくばセンターと国内の様々な都市間を結ぶルートで運行しています。路線バスは、関東鉄道株式会社、関鉄パープルバス株式会社、ジェイアールバス関東株式会社の3社が運行しています。また、路線バスを補完し、「鉄道駅等と地区の核となる拠点を結ぶ地域公共交通」として、コミュニティバス「つくバス」が運行しており、主につくばエクスプレスの市内4駅と各地域の核となる拠点を結んでいます。

さらに、路線バスやつくバスの利用が難しい地域を中心として「日常生活における移動」を目的に、予約制の乗り合いタクシー「つくタク」が運行しています。

第2章 現況と課題

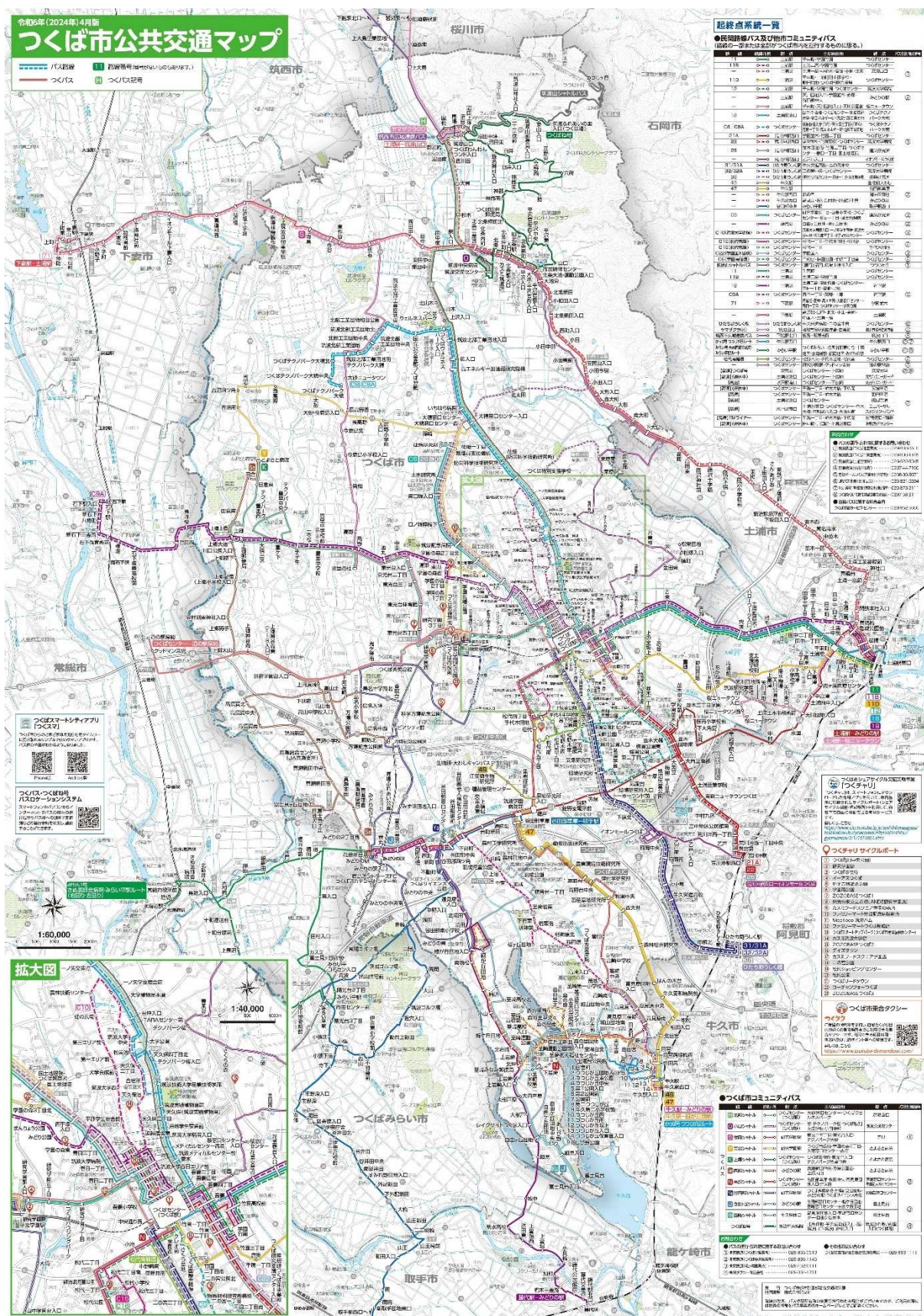


図 つくば市の公共交通網

(出典：令和5年度つくば市公共交通マップ)

※つくば市公共交通マップについてはこちらのQRコードから確認可能です。

◆◆◆ 第2章 現況と課題 ◆◆◆

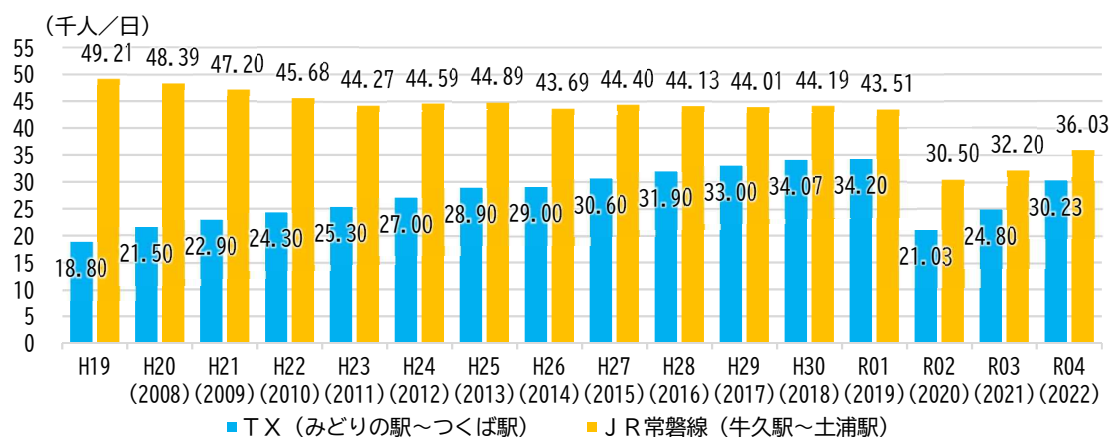


図 市内鉄道駅の1日平均乗車人員の推移（H20～R4年度）

（首都圏新都市鉄道(株)HP、東日本旅客鉄道(株)HP より作成）

■高速バス運行状況

つくばセンターから乗降できる高速バスは、東京駅行、東京ディズニーリゾート行、茨城空港行、羽田空港行、成田空港行、京都・大阪行、水戸行、免許センター行の8路線（令和6年（2024年）3月時点）が運行しています。

■路線バス運行状況

つくば市内の路線バスは、関東鉄道株式会社及びジェイアールバス関東株式会社が運行しています（令和6年7月時点）。市中心部の筑波大学周辺や筑波山などの観光地のほか、南東部での利用が多くなっています。

■つくバス運行状況

つくば市のコミュニティバス「つくバス」は、主につくばエクスプレスの市内4駅と各地域の核となる拠点を結ぶ10路線が運行しています。つくバス年間利用者数は、改編後の平成23年度（2011年度）は約61.9万人、平成28年度（2016年度）には100万人を超え、令和2年度（2020年度）に新型コロナウイルス感染症の影響もあり、約64.6万人に減少しましたが、その後は回復し令和5年度の利用者数は約113.3万人と過去最高を記録しました。しかし、昨今のバス運転士不足などにより、減便や運行時間帯の短縮等の課題が生じており、利便性の確保が難しくなっています。

また、つくバスは、路線バスの運行頻度の少ない筑波地区や大穂地区等の北部地域での利用が多くなっています。



※つくバスの利用案内についてはこちらのQRコードから確認可能です。

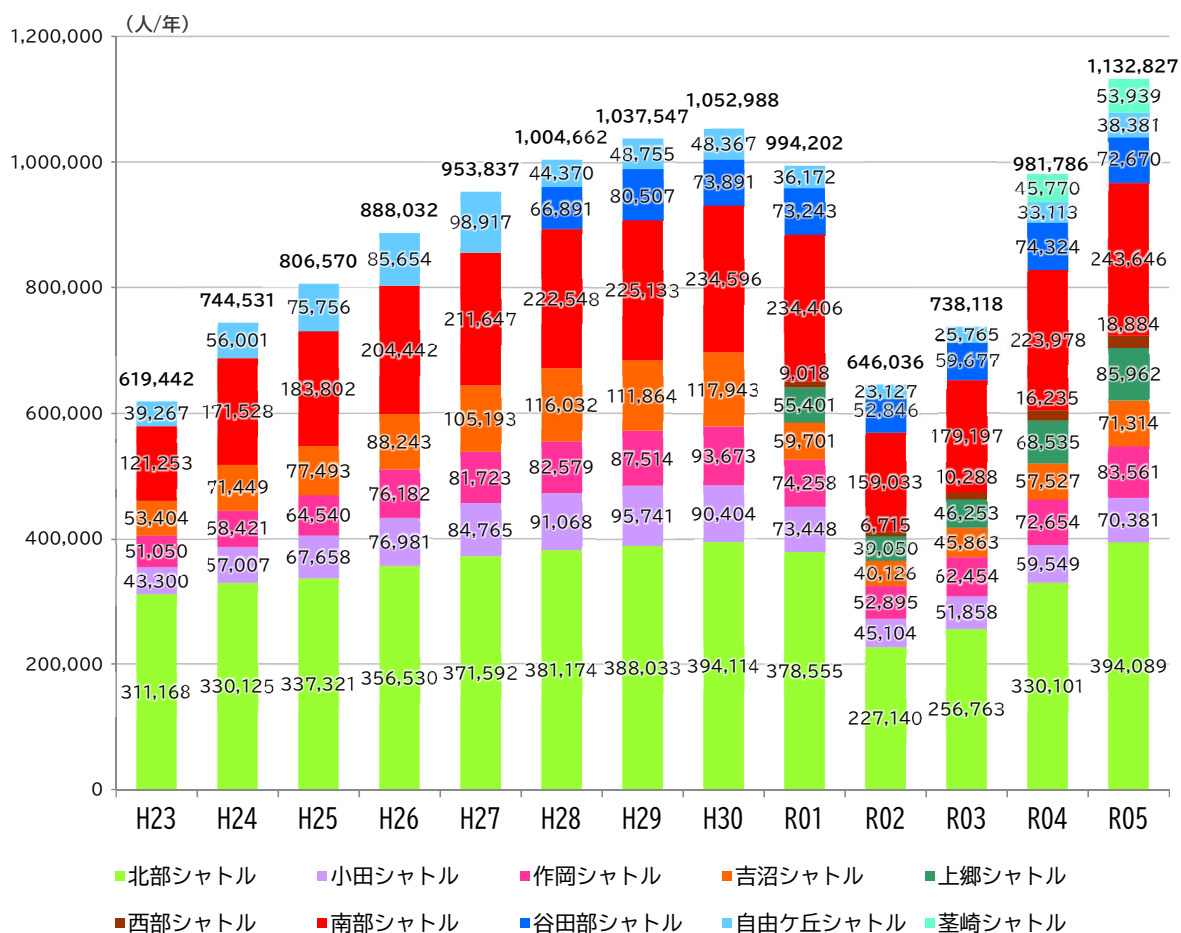


図 つくバス路線別利用者数の推移（平成23年度～令和5年度）

（各年実績値より作成）

※平成28年度から自由ヶ丘シャトルを「谷田部シャトル」と「自由ヶ丘シャトル」に変更

※令和元年度から吉沼シャトルを「吉沼シャトル」と「上郷シャトル」に変更

※令和元年度から「西部シャトル」を新設

※令和4年度から「茎崎シャトル」を新設

第2章 現況と課題

■つくタク利用者数

つくタク（予約制の乗り合いタクシー）は、市内5地区の同一地区内や市内各地からつくば駅や研究学園駅周辺に設置されている9箇所の「共通ポイント」間で利用することができます。

つくタク利用者数は、平成23年度（2011年度）の約3.4万人から、令和元年度（2019年度）の約5.4万人までおおむね増加傾向にありましたが、令和2年度（2020年度）は新型コロナウイルス感染症の影響もあり、約4.1万人に減少し、現在は回復傾向にあります。



※つくタクの利用案内についてはこちらのQRコードから確認可能です。



図 つくタクマップ

(出典：つくタクガイド)

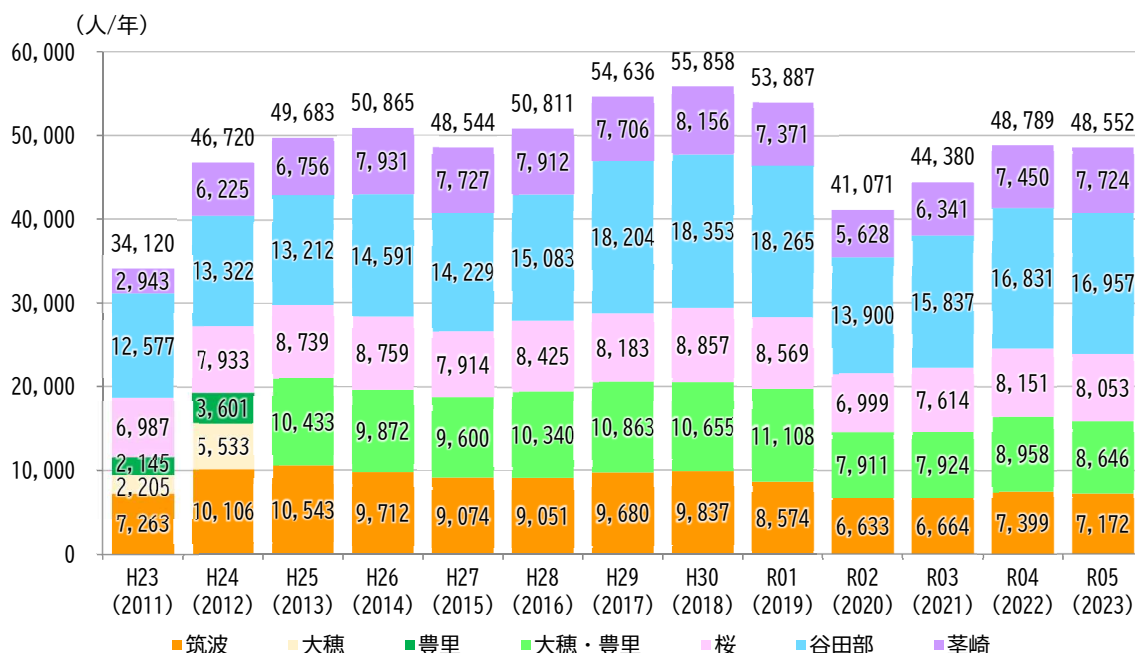


図 つくタク利用者数の推移

(各年実績値より作成)

※平成25年（2013年）以降は豊里と大穂を統合

■自転車ネットワーク

つくば市では、平成22年（2010年）に策定した「自転車のまちつくば基本計画」の趣旨及びその成果を受け継ぐとともに、新たに平成26年（2014年）4月から施行している「自転車安全利用促進条例」の趣旨を踏まえて、「つくば市自転車安全利用促進計画」を平成27年（2015年）4月に策定しています。

この計画に基づき、「ひと・自転車・クルマが共生できるまちつくば＜安全で快適なりんりんつくば＞」を目指して、自転車のまちづくりを推進しています。



図 自転車のまちづくりネットワーク構想総合概念図

（出典：つくば市自転車安全利用促進計画）

3) 都市基盤施設

■道路

つくば市内の道路状況は、常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道をはじめ、国道125号、国道354号、国道408号、学園東大通り等の主要幹線道路が都市の骨格を形成しています。都市計画道路として都市計画決定されている路線は計74路線で、計画延長は231.36km、改良・概成率は83.5%となっています。

表 都市計画道路の決定延長

路線数	都市計画決定延長 (km)	うち改良・概成済延長 (km)	改良・概成率 (%)
74	231.36	193.22	83.5

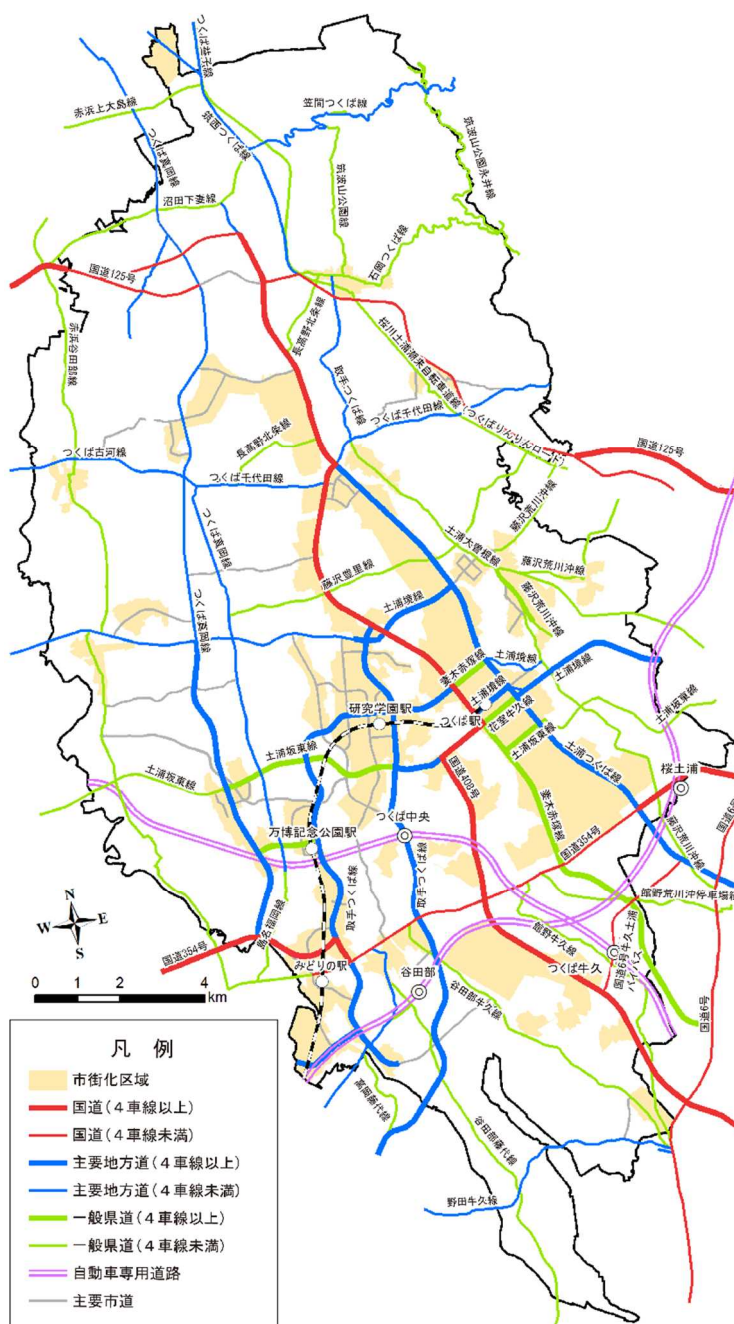


図 現況道路網図

(令和5年度都市計画現況調査及び令和6年(2024年)時点現況より作成)

■都市公園・緑地

つくば市では、212箇所（225.83ha）の都市公園等を開設しています。

また、49箇所（140.53ha）の都市公園等及び1箇所（0.80ha）の都市計画広場について都市計画決定し、計画的に整備することとしています。

近年では、つくばエクスプレス沿線地区の市街地整備に伴う都市公園の整備を進めています。

表 都市公園等の変化

種別	平成16年（2004年）		平成27年（2015年）		令和6年（2024年）	
	開設箇所	開設面積（ha）	開設箇所	開設面積（ha）	開設箇所	開設面積（ha）
街区公園	74	28.06	102	34.61	125	40.89
近隣公園	34	78.78	38	84.46	41	91.25
地区公園	4	20.98	5	28.31	5	28.31
総合公園	1	20.00	1	20.00	1	20.00
運動公園	2	22.45	2	22.45	2	22.45
都市緑地	26	20.60	26	20.60	38	22.93
合計	141	190.87	174	212.40	212	225.83

（各年実績値より作成）

表 都市計画公園等の整備状況

種別	平成27年（2015年）					令和6年（2024年）				
	計画箇所	計画面積	開設箇所	開設面積（ha）	開設率（%）	計画箇所	計画面積	開設箇所	開設面積（ha）	開設率（%）
街区公園	10	3.23	10	3.23	100.0	10	3.23	10	3.23	100.0
近隣公園	23	53.90	23	53.72	99.7	33	72.00	25	57.70	80.1
地区公園	3	21.40	3	19.00	88.8	3	21.40	3	19.00	88.8
総合公園	1	20.00	1	20.00	100.0	1	20.00	1	20.00	100.0
運動公園	2	23.40	2	22.40	95.7	2	23.90	2	22.50	95.7
都市緑地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	39	121.93	39	118.35	97.1	49	140.53	41	122.43	87.1

（各年実績値より作成）

表 都市計画広場の整備状況

種別	平成27年（2015年）					令和6年（2024年）				
	計画箇所	計画面積	開設箇所	開設面積（ha）	開設率（%）	計画箇所	計画面積	開設箇所	開設面積（ha）	開設率（%）
広場	1	0.80	1	0.80	100.0	1	0.80	1	0.80	100.0

（各年実績値より作成）

◆◆◆ 第2章 現況と課題 ◆◆◆

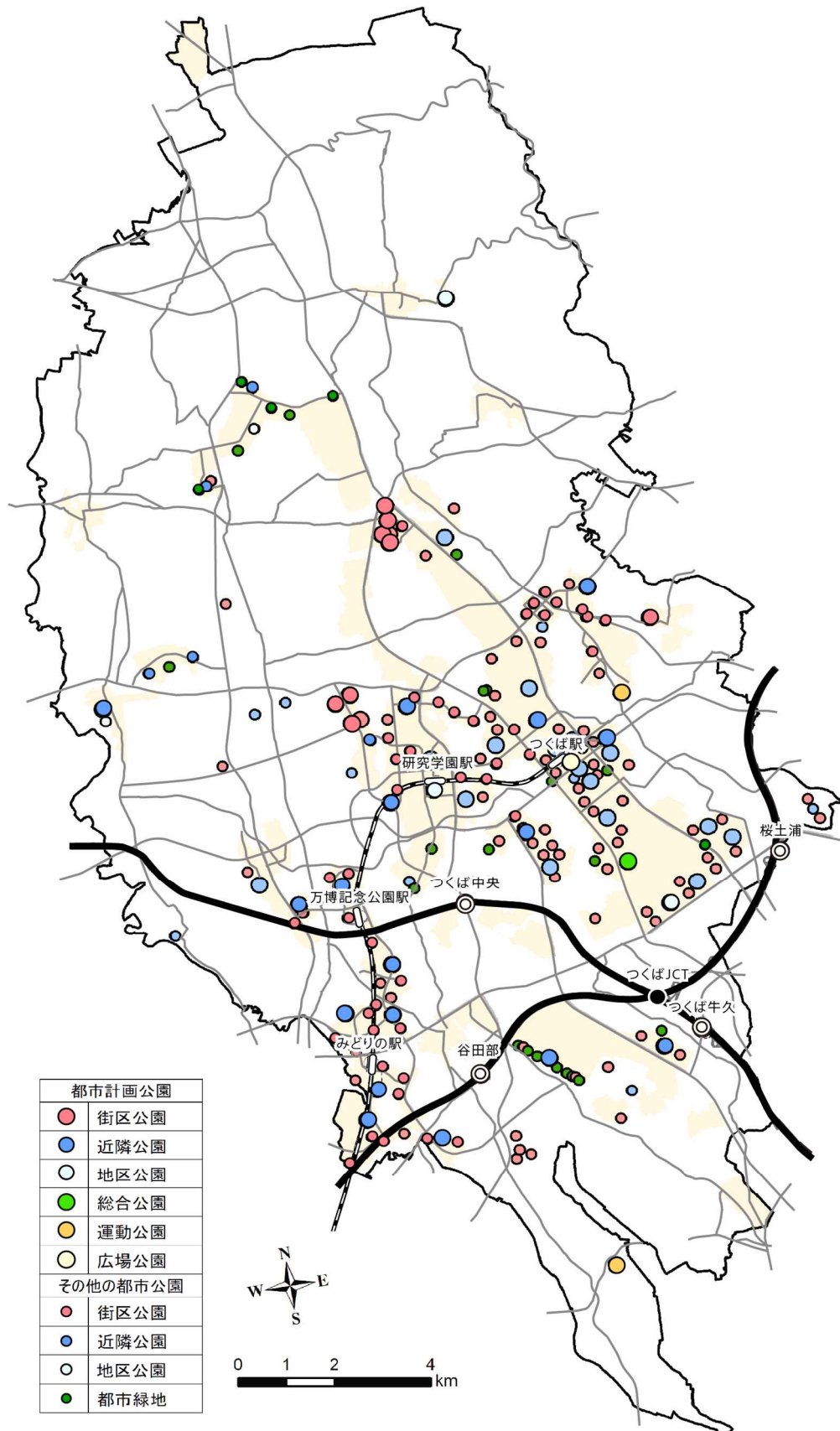


図 都市公園等位置図（開設前含む）

（都市計画基礎調査（令和4年）より作成）

■上水道

つくば市では、令和4年度の上水道普及率（現在給水人口/行政区域内総人口）は96.1%であり、県全体平均を上回っています。平成25年度と比較すると、普及率は3.4ポイント増となっており、上水道の整備が進んでいます。

表 上水道普及状況

年 度	行政区域 内総人口 (人)	箇所数 (箇所)	計画給水 人口 (人)	現在給水 人口 (人)	普及率 (%)	茨城県 普及率 (%)	全国 普及率 (%)
平成 25 年度(2013 年度)	219,093	133	217,715	203,119	92.7	93.6	97.7
平成 26 年度(2014 年度)	221,150	135	217,715	207,210	93.7	93.9	97.8
平成 27 年度(2015 年度)	227,982	133	216,915	212,277	93.1	94.0	97.9
平成 28 年度(2016 年度)	230,926	129	215,415	215,084	93.1	94.4	97.9
平成 29 年度(2017 年度)	234,455	126	214,055	218,627	93.2	94.6	98.0
平成 30 年度(2018 年度)	238,013	125	214,556	223,115	93.7	94.7	98.0
令和元年度(2019 年度)	242,159	127	216,704	229,713	94.9	94.9	98.1
令和 2 年度(2020 年度)	247,011	125	217,622	236,257	95.6	95.1	98.1
令和 3 年度(2021 年度)	248,672	124	298,503	237,955	95.7	95.3	98.2
令和 4 年度(2022 年度)	253,559	123	298,105	243,585	96.1	95.3	98.3

（出典：統計つくば 2023、国土交通省HP）

※簡易水道等を含む

■下水道

つくば市では、令和4年度の下水道普及率（処理区域人口/行政区域人口）は86.1%となっており、県全体平均よりも21.1ポイント、全国平均より5.1ポイント上回っています。平成25年度と比較すると、普及率は5.3ポイント増となっており、下水道の整備が進んでいます。

表 下水道普及状況

年 度	行政区域		処理区域		普及率 (%)	茨城県 普及率 (%)	全国 普及率 (%)
	面積 (ha)	人口 (人)	面積 (ha)	人口 (人)			
平成 25 年度(2013 年度)	28,407	218,109	7,819	176,215	80.8	59.2	77.0
平成 26 年度(2014 年度)	28,372	220,166	7,849	181,282	82.3	60.0	77.6
平成 27 年度(2015 年度)	28,372	223,771	7,922	185,348	82.8	60.8	77.8
平成 28 年度(2016 年度)	28,372	226,781	8,024	189,744	83.7	61.3	78.3
平成 29 年度(2017 年度)	28,372	230,310	8,076	193,985	84.2	61.8	78.8
平成 30 年度(2018 年度)	28,372	233,868	8,147	197,974	84.7	62.4	79.3
令和元年度(2019 年度)	28,372	238,014	8,210	202,449	85.1	63.0	79.7
令和 2 年度(2020 年度)	28,372	242,866	8,273	207,561	85.5	63.5	80.1
令和 3 年度(2021 年度)	28,372	247,399	8,324	212,283	85.8	64.1	80.6
令和 4 年度(2022 年度)	28,372	252,286	8,397	217,269	86.1	65.0	81.0

（出典：統計つくば 2023、茨城県HP）

(5) 都市機能

つくば市内の教育や医療、福祉などの都市機能について市内の分布状況は以下のとおりです。なお、施設は公共施設・民間施設を問わず、市街化区域・市街化調整区域ともに示しており、徒歩圏域の目安として、施設から半径800m（徒歩約10分）の範囲を円で示し、それぞれの人口、カバー率（令和2年（2020年）国勢調査結果」を基にGIS上で人口を集計し算出）を示しています。（広域対象の施設や学区により対象が決まっている小学校等は示していません。）

1) 行政サービス施設

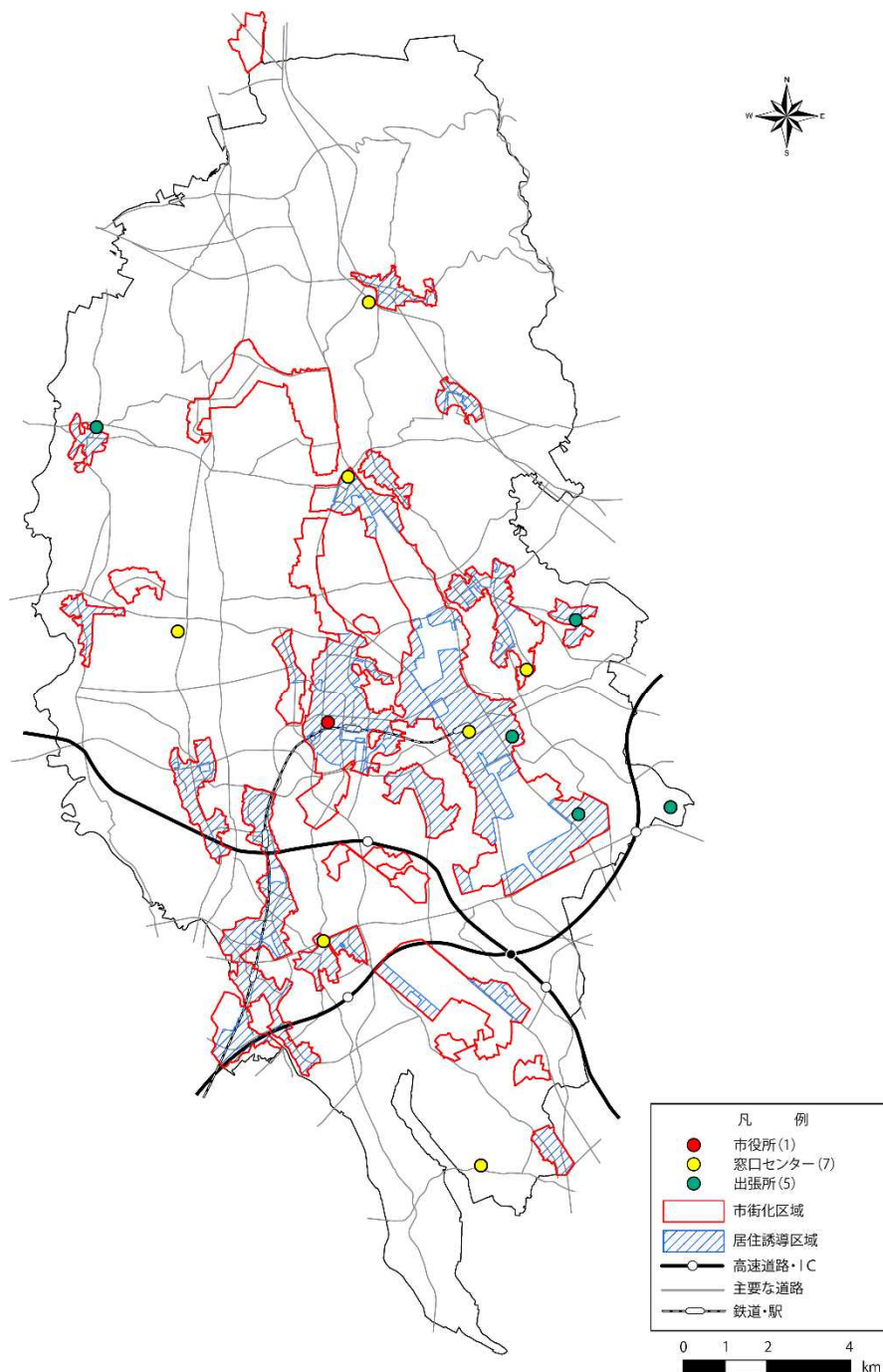


図 行政サービス施設（市役所等）

（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。

2) 医療施設

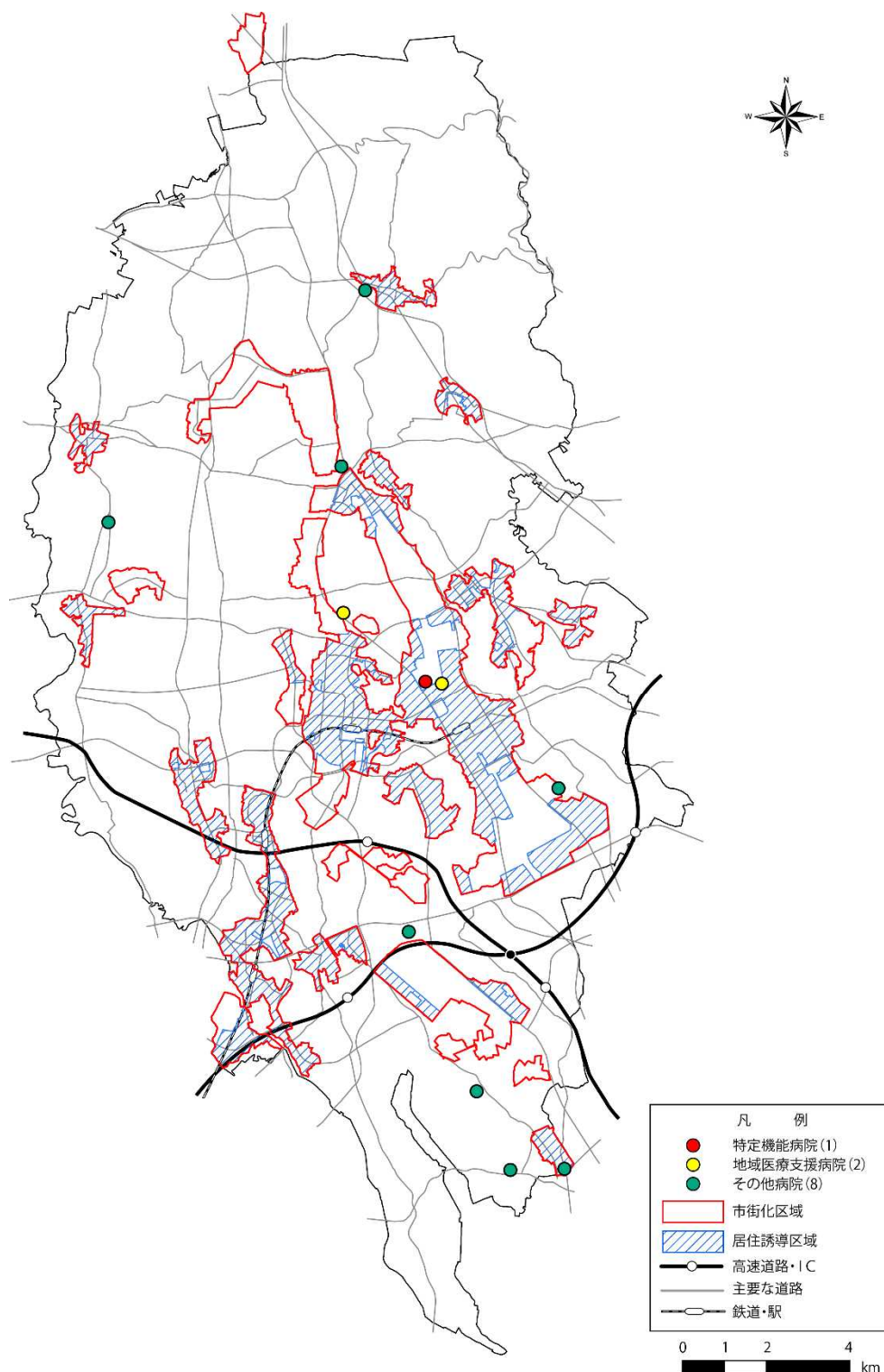


図 医療施設（特定機能病院等）

（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。

※特定機能病院：高度の医療の提供、高度の医療技術の開発及び高度の医療に関する研修を実施する能力等を備えた病院

※地域医療支援病院：第一線の地域医療を担うかかりつけ医、かかりつけ歯科医等を支援する能力を備え、地域医療の確保を図る病院として相応しい構造設備等を有するもの

◆◆◆ 第2章 現況と課題 ◆◆◆

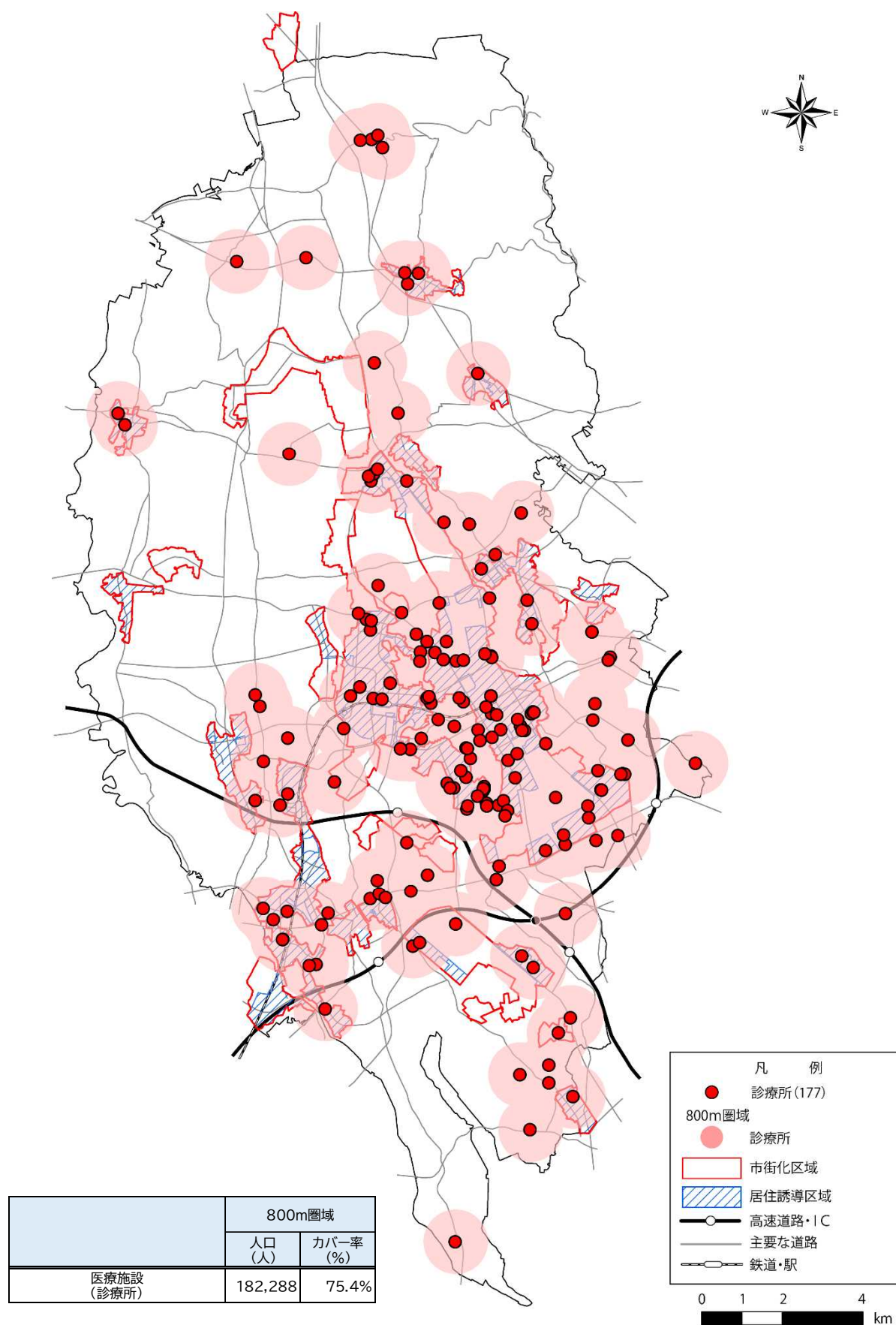


図 医療施設（診療所）

(令和4年(2022年)時点現況より作成)

3) 子育て支援施設

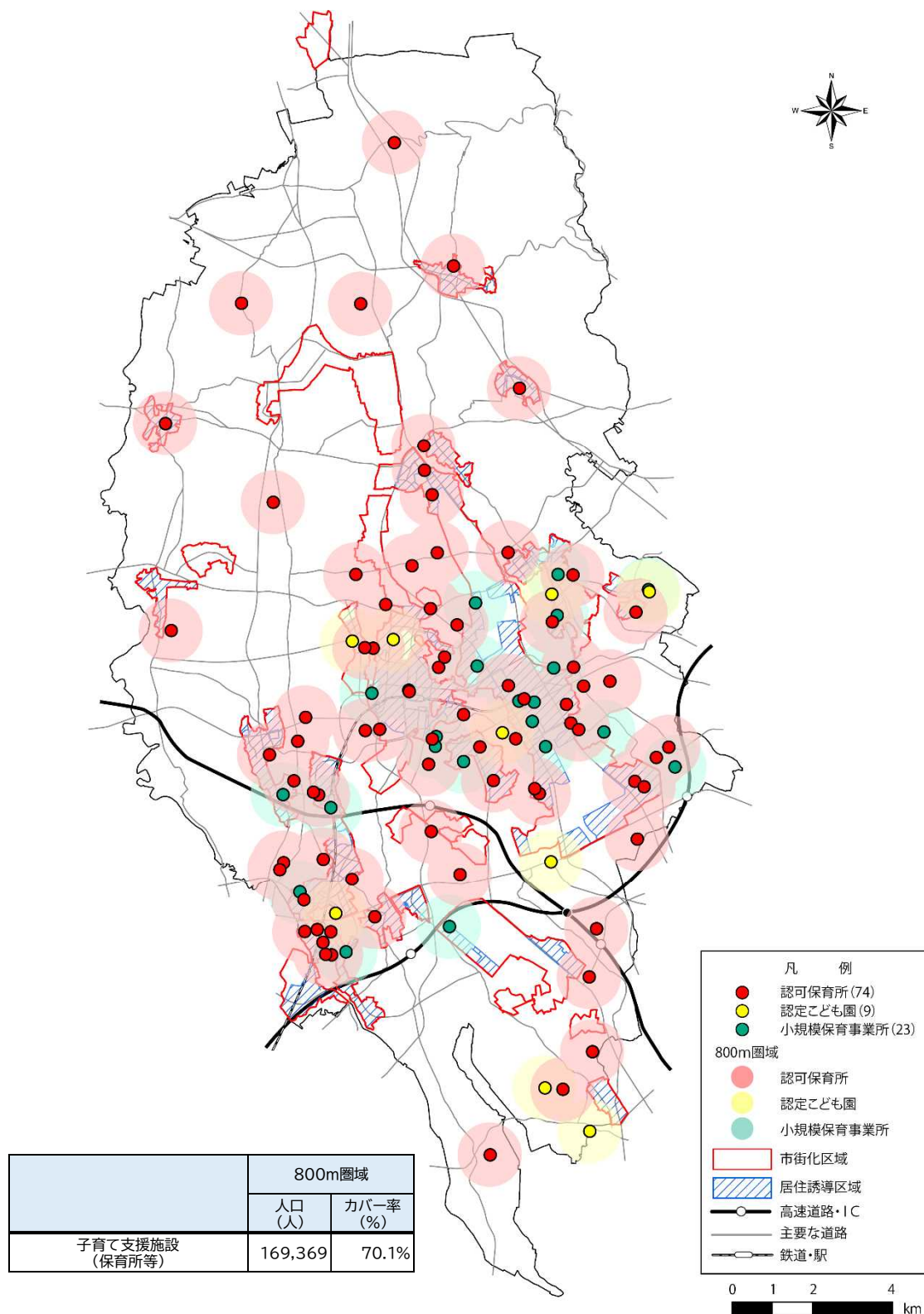


図 子育て支援施設（保育所等）

(令和4年(2022年)時点現況より作成)

※認可保育所 : 児童福祉法の基準に沿った入所定員、保育士数、施設の規模などにより運営される施設

※認定こども園 : 幼稚園と保育所の機能や特長を合わせ持ち、教育と保育を一体的に行う施設

※小規模保育事業所: 0歳児から2歳児までを対象とした、定員19人以下で保育をする施設

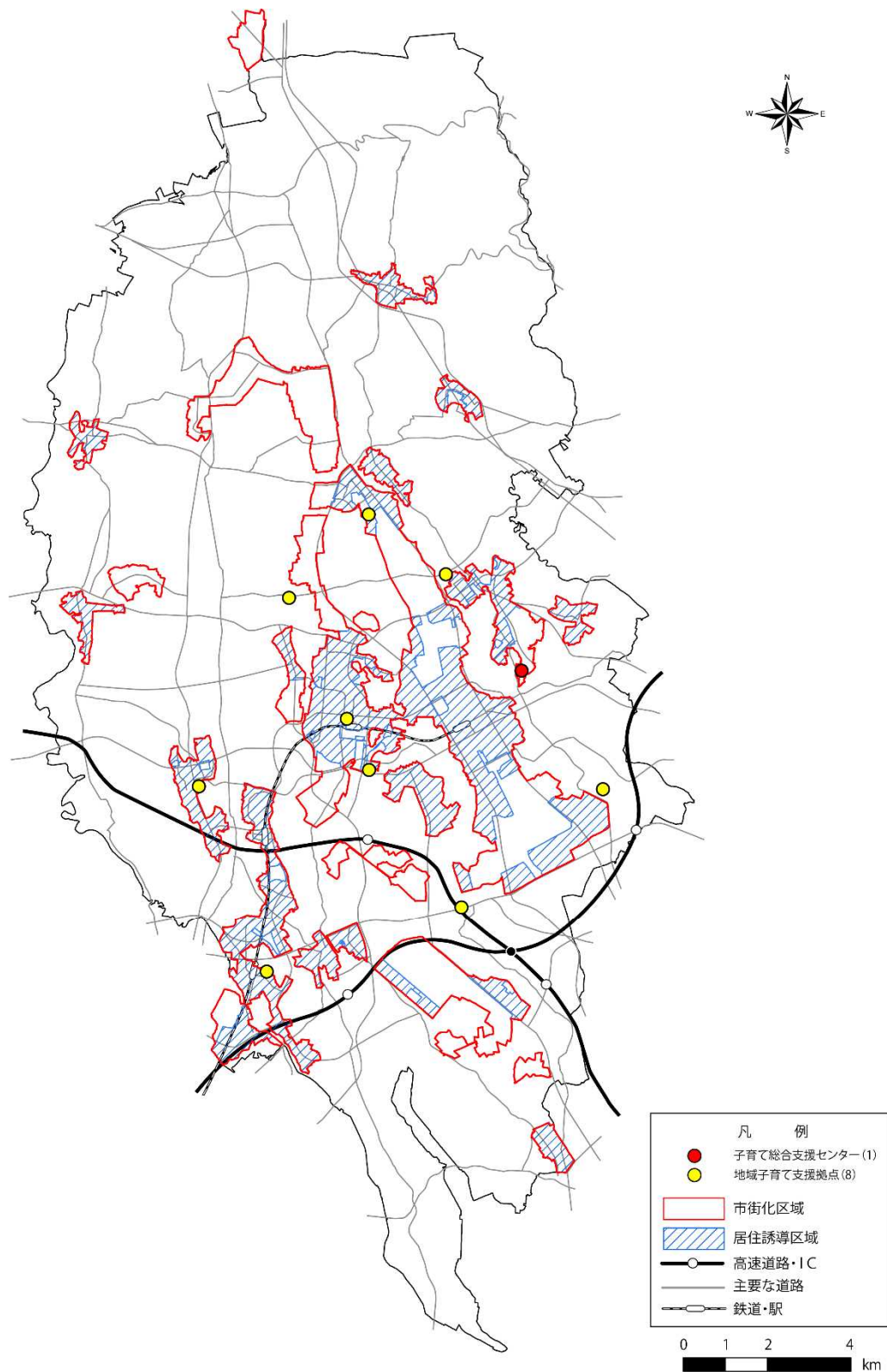


図 子育て支援施設（子育て総合支援センター等）

（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。

※子育て総合支援センター：市民（つくば市に実家のある方）の乳幼児と保護者のための施設

※地域子育て支援拠点：お子さんと気軽に行けて自由に遊べる場所

4) 教育施設

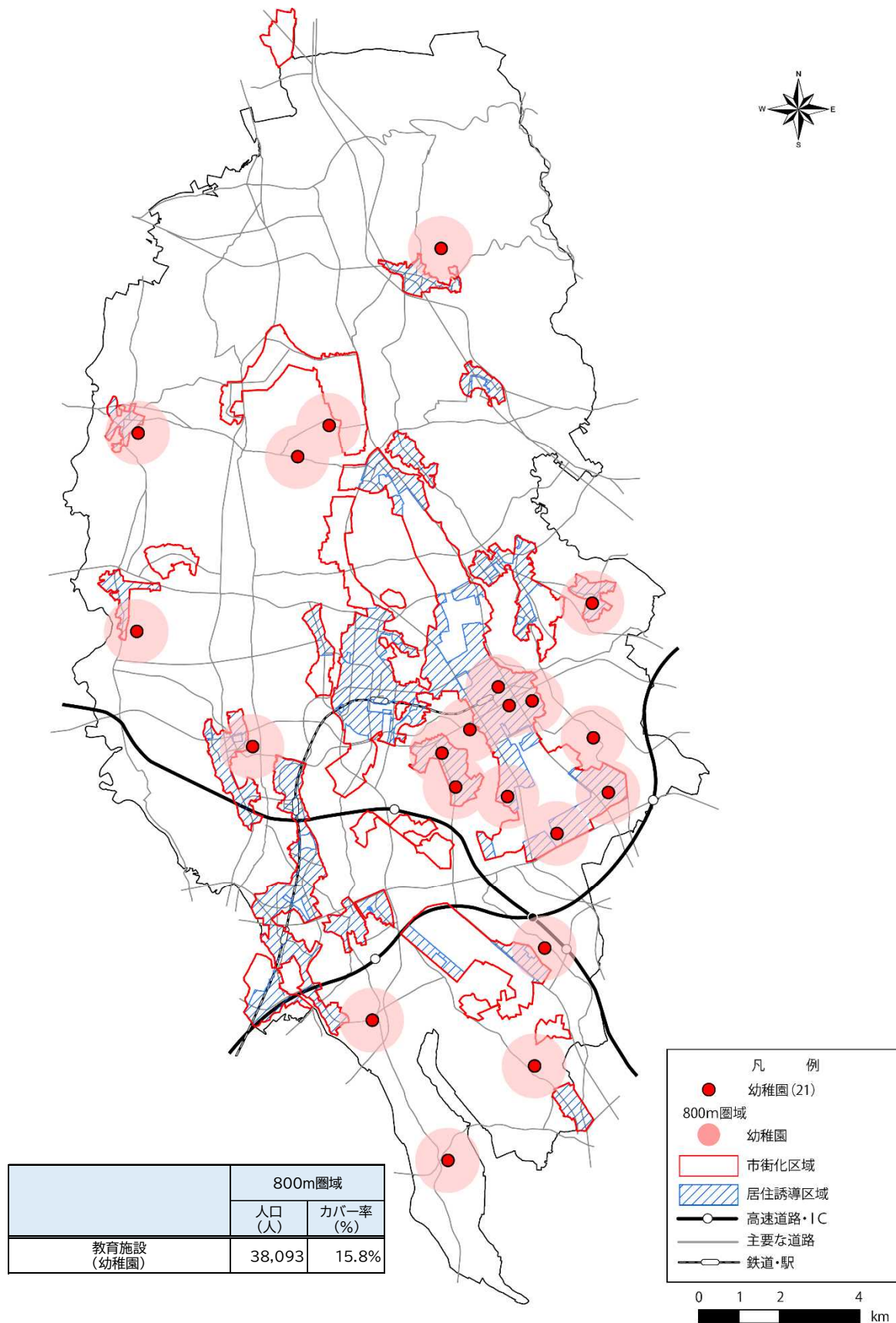


図 教育施設（幼稚園）

(令和4年(2022年)時点現況より作成)

◆◆◆ 第2章 現況と課題 ◆◆◆

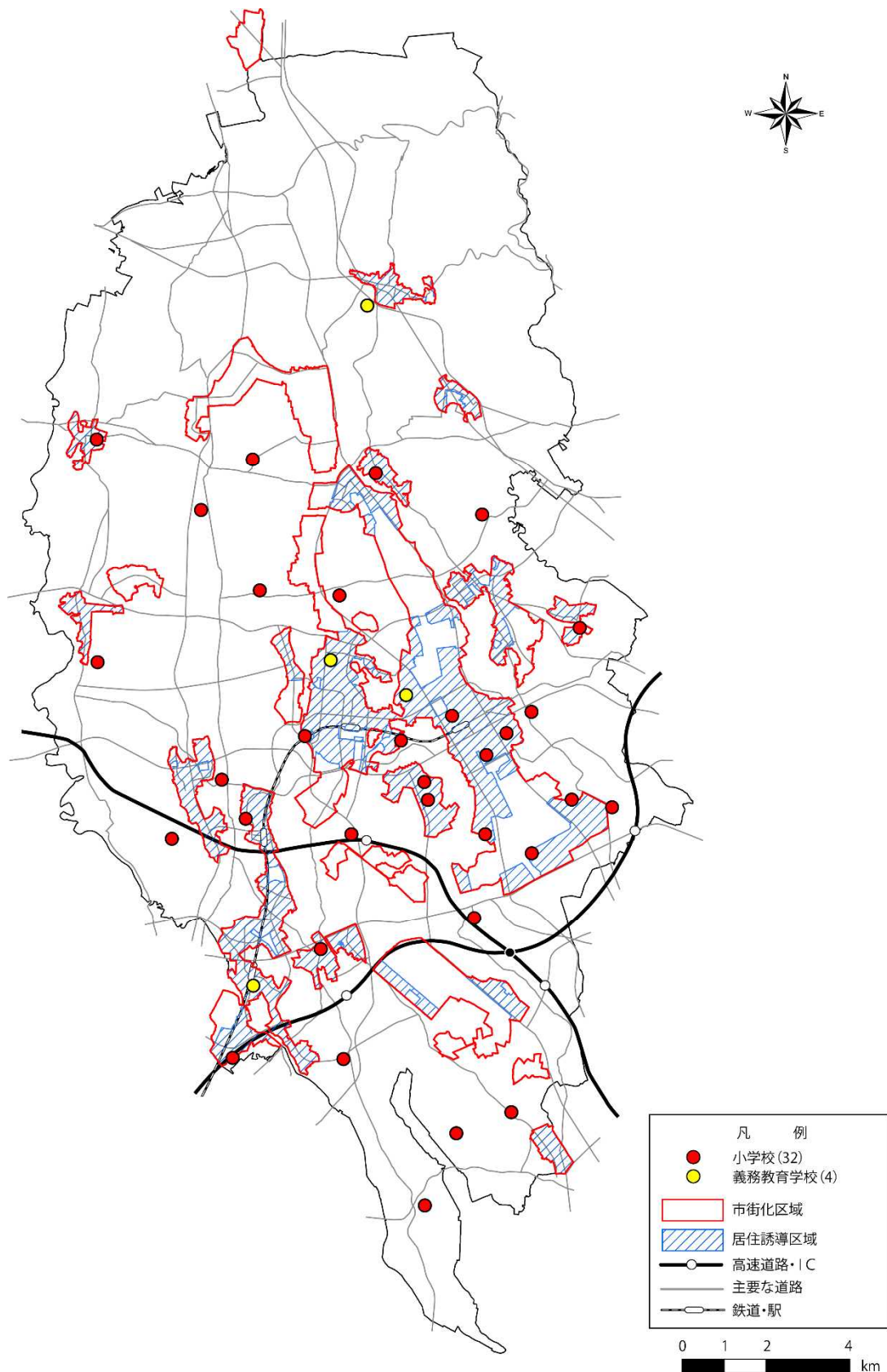


図 教育施設（小学校）

（令和6年（2024年）時点現況より作成）

※学区により通学範囲が決まっていることから圏域は表示していません。

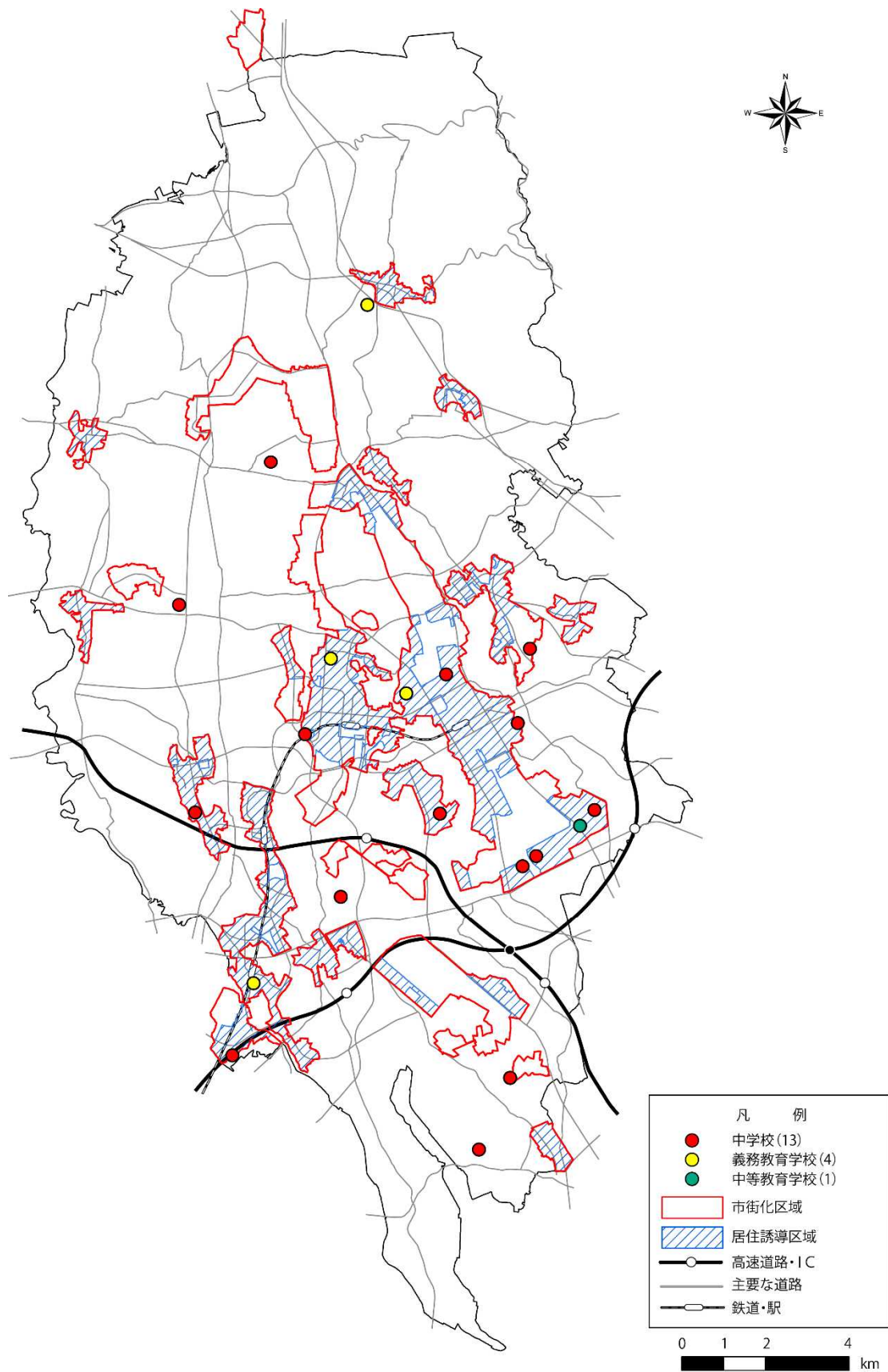


図 教育施設（中学校）

（令和6年（2024年）時点現況より作成）

※学区により通学範囲が決まっていることから圏域は表示していません。

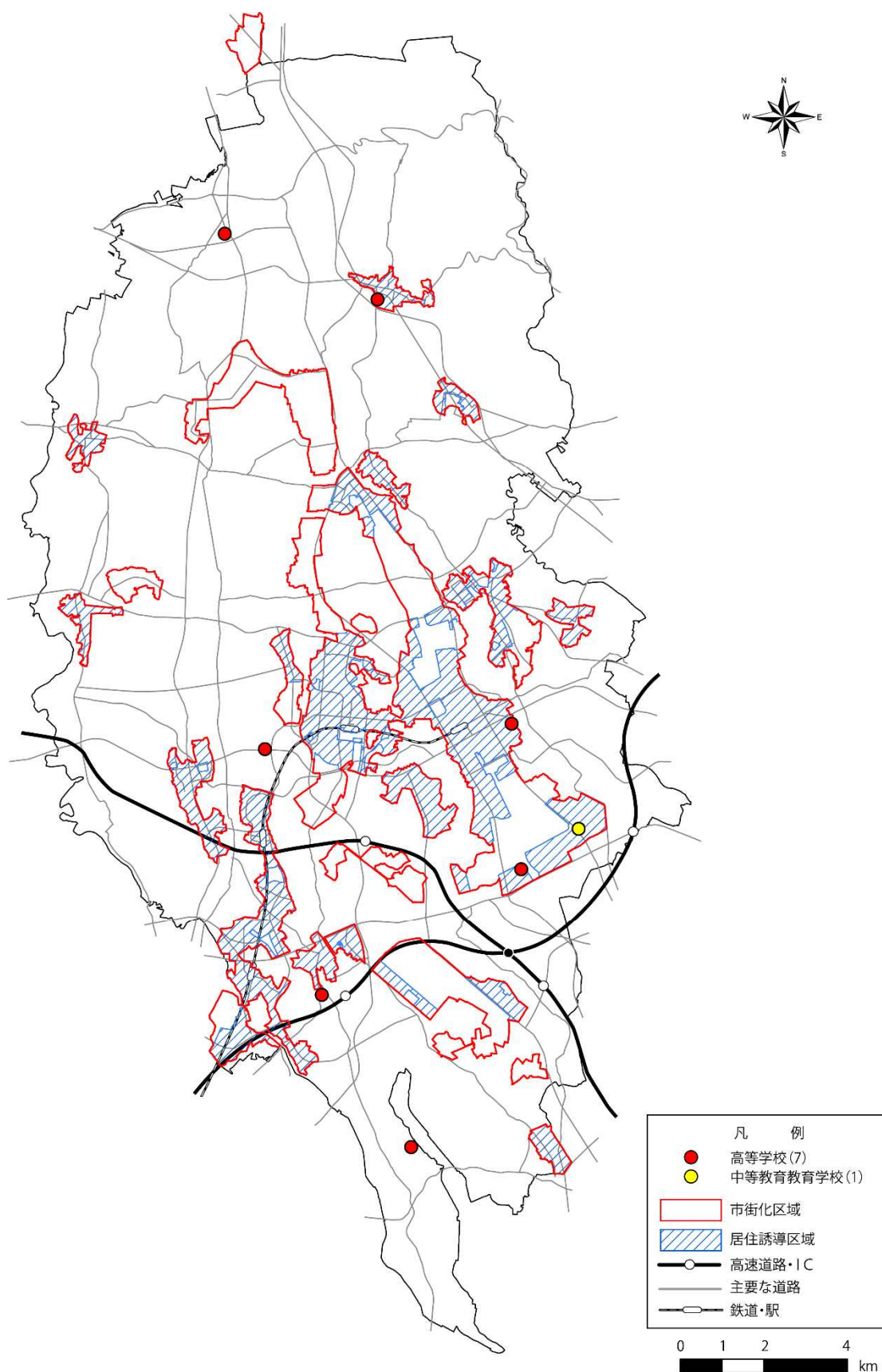


図 教育施設（高等学校）

（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。

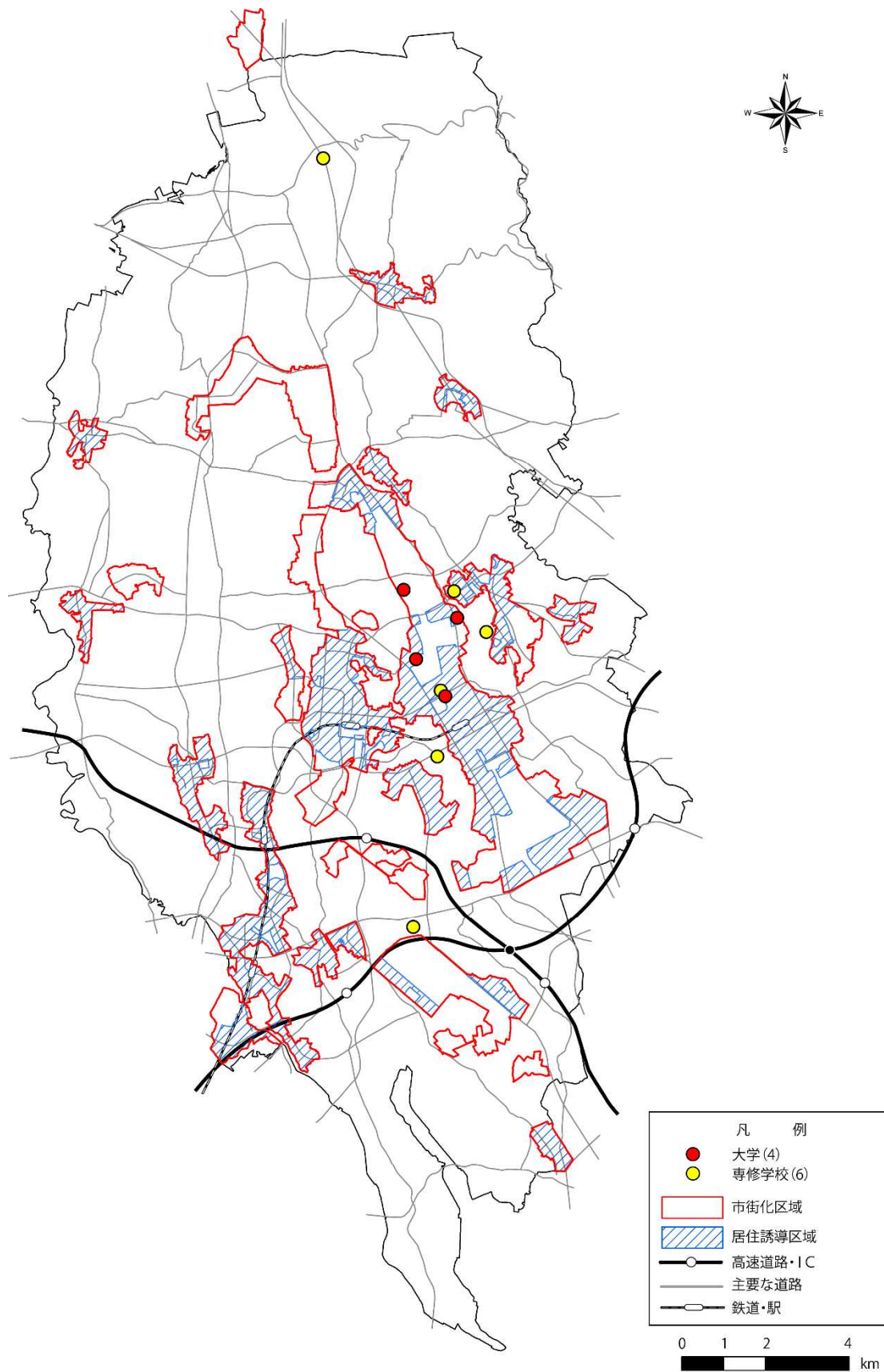


図 教育施設（大学等）

（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。

◆◆◆ 第2章 現況と課題 ◆◆◆

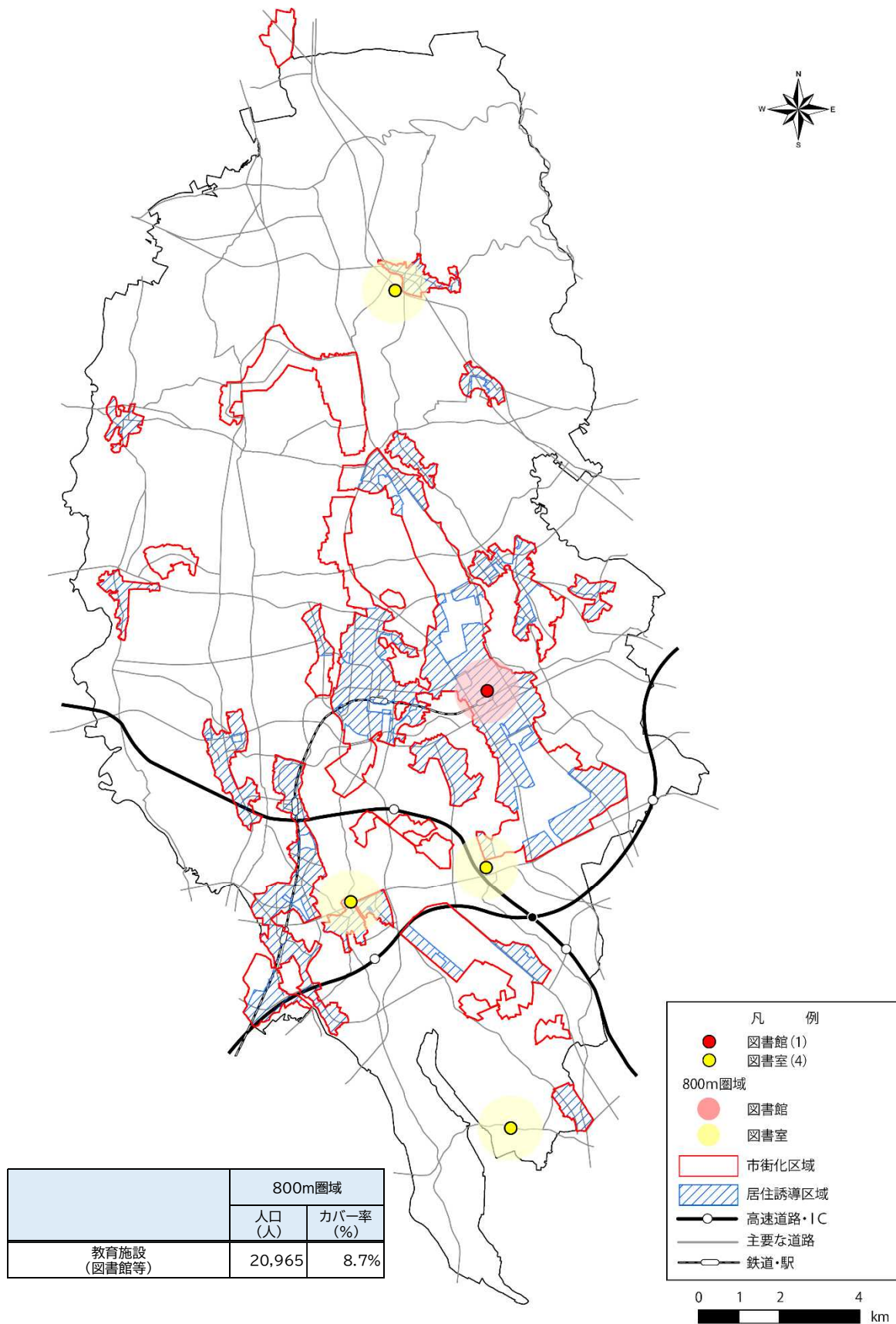


図 教育施設（図書館等）

(令和4年(2022年)時点現況より作成)

5) 文化・交流施設

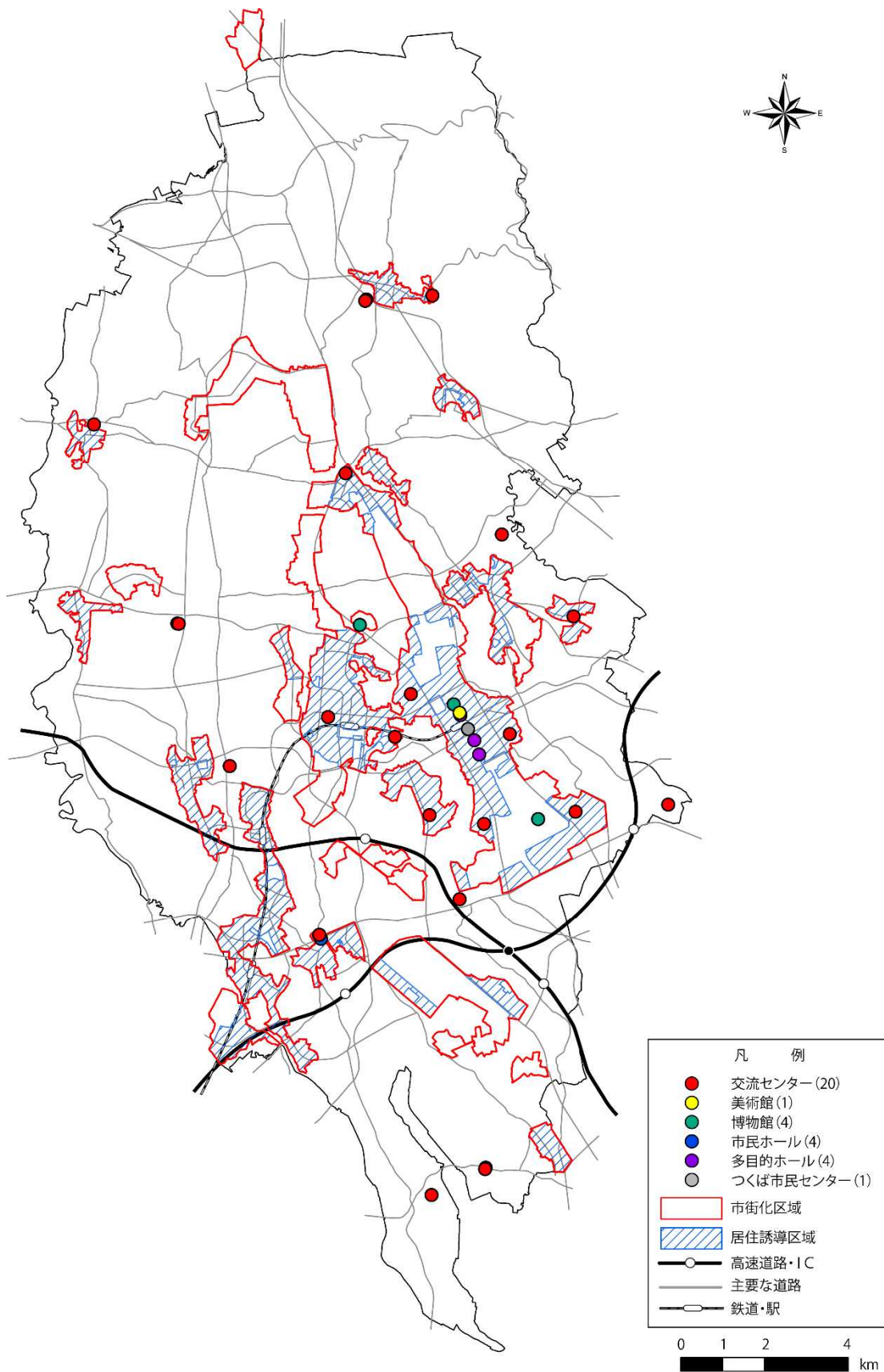


図 文化・交流施設

(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。

6) 商業施設

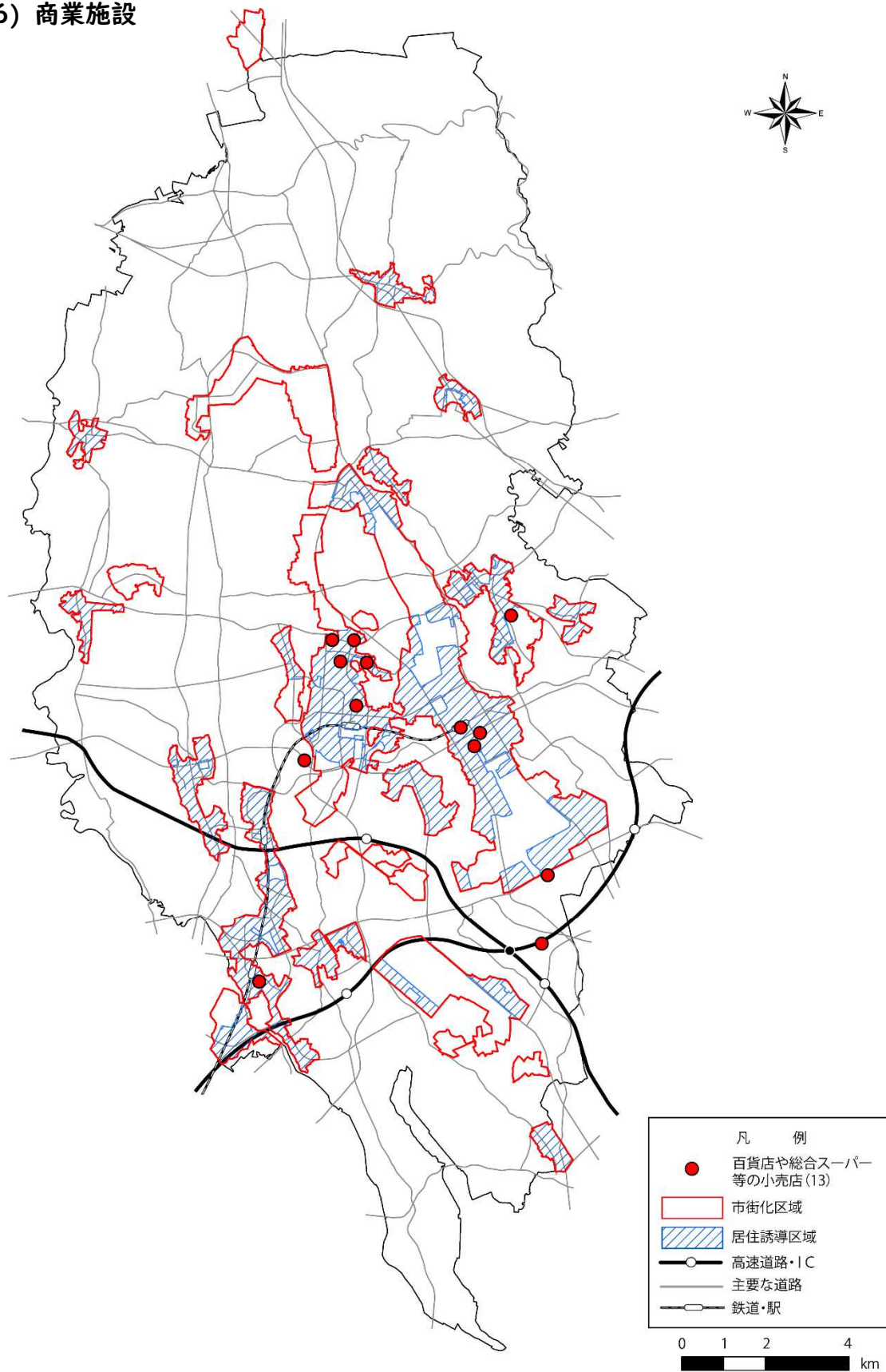


図 商業施設（百貨店や総合スーパー等の小売店）

（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。

※店舗面積 5,000 ㎡以上の百貨店や総合スーパー等の小売店

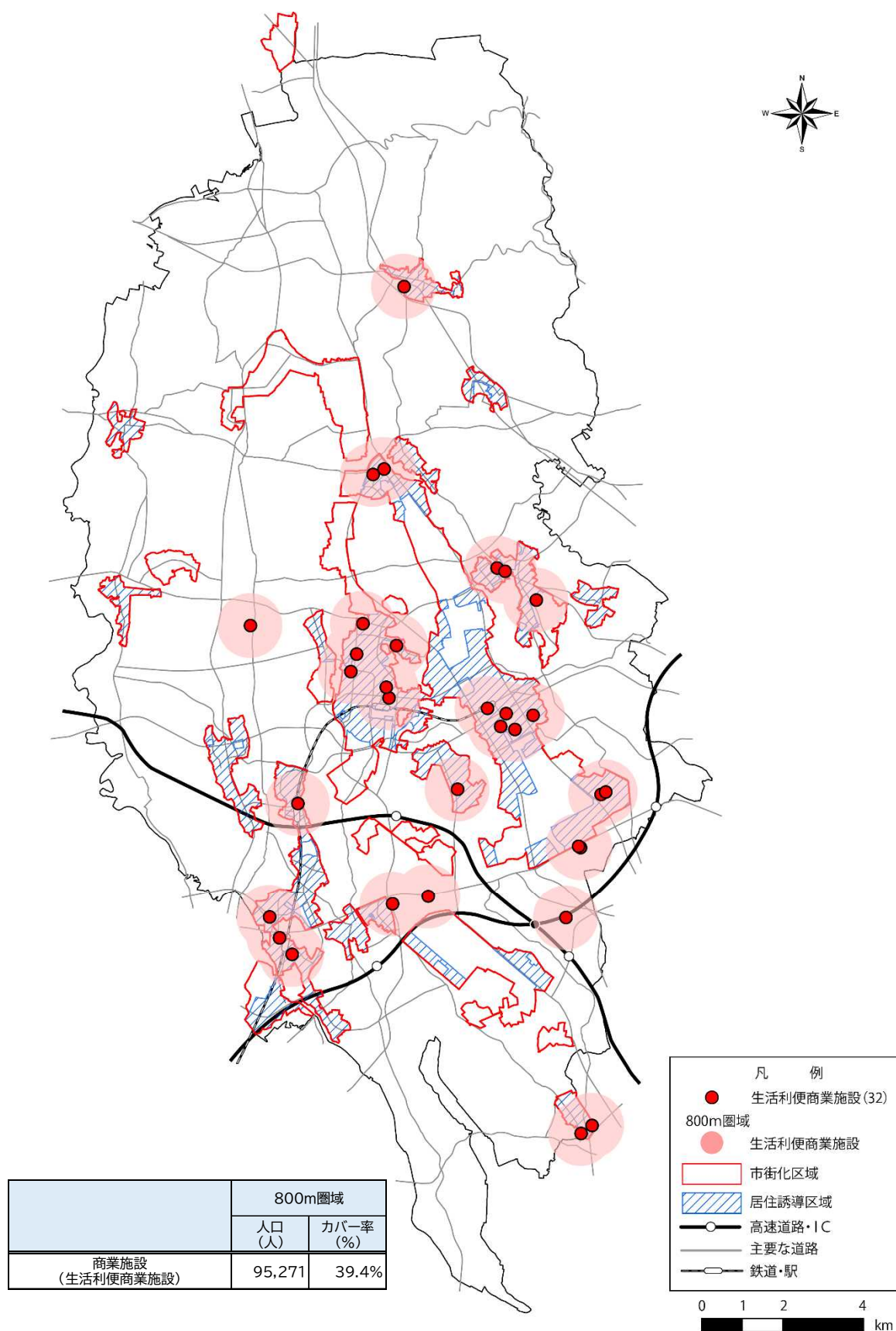


図 商業施設（生活利便商業施設）

(令和4年(2022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。

※生活利便商業施設：店舗面積1,000㎡以上のスーパーなど

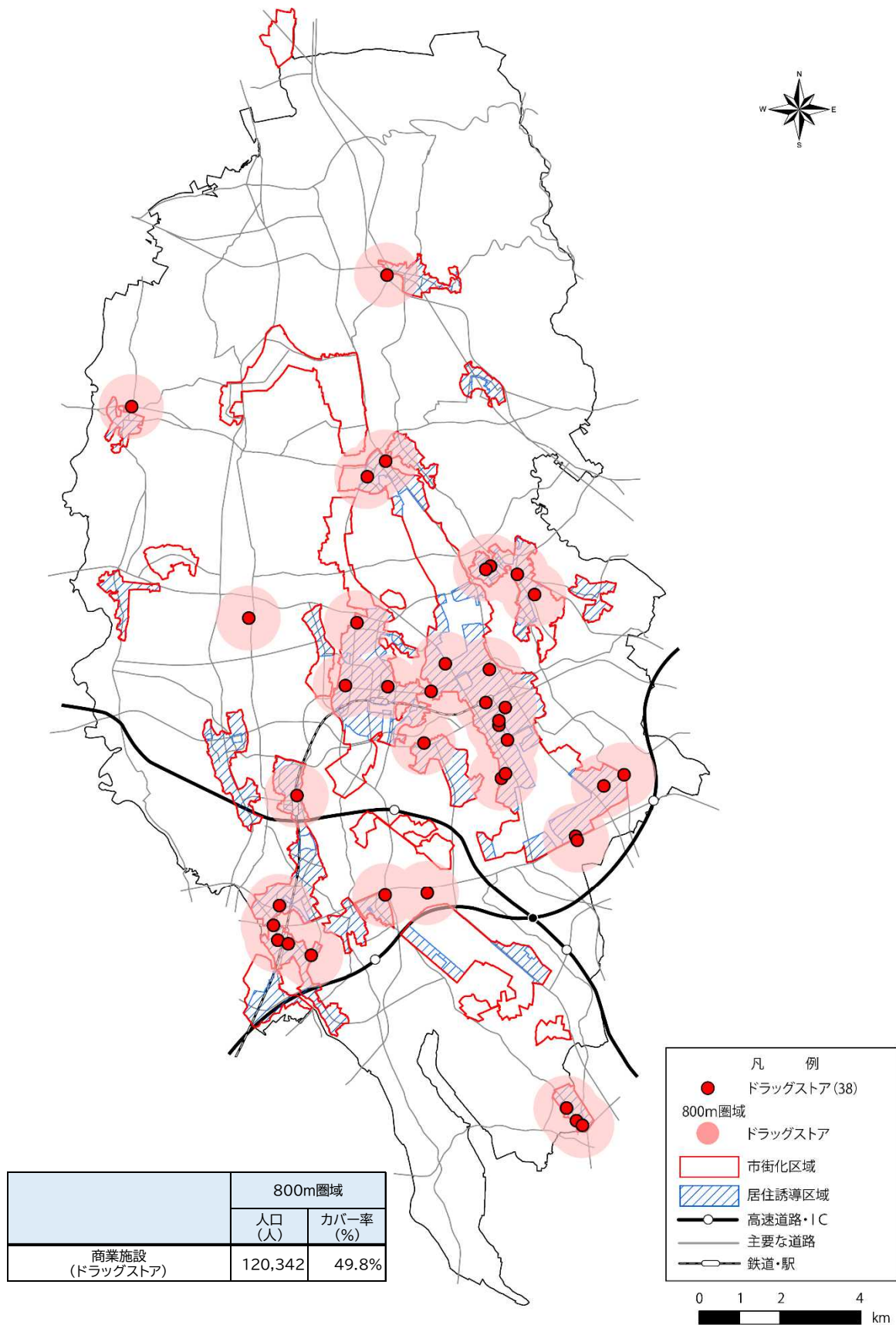


図 商業施設（ドラッグストア）

(令和4年(2022年)時点現況より作成)

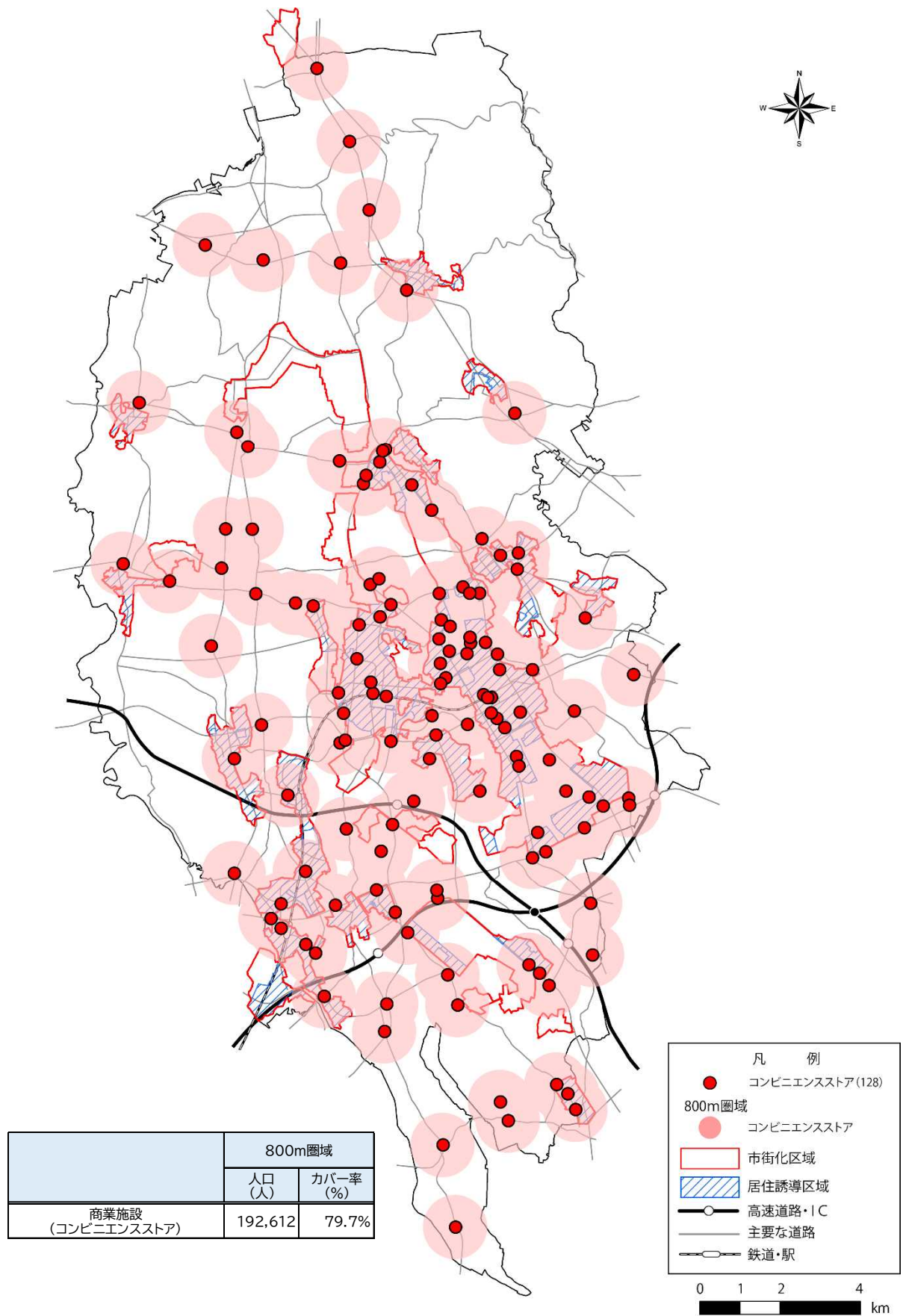


図 商業施設（コンビニエンスストア）

(令和4年(2022年)時点現況より作成)

◆◆◆ 第2章 現況と課題 ◆◆◆

7) 健康施設

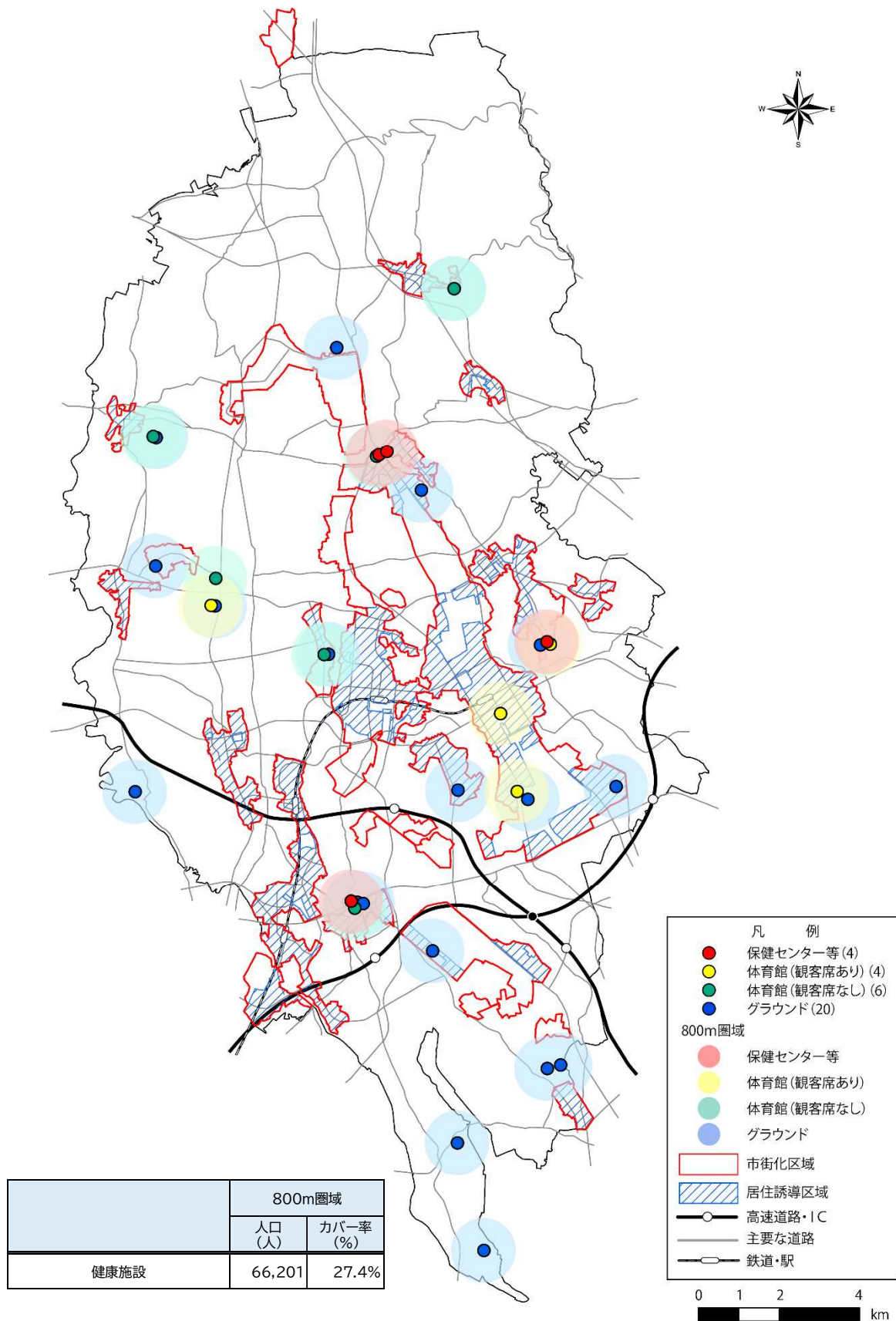


図 健康施設

(令和4年(2022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。

(6) 防災

1) 避難所等

つくば市では、災害発生時に市民の安全性を確保するため、災害が差し迫った状況や発災時において、緊急的に避難し身の安全を確保することができる場所として、公園等の指定緊急避難場所を指定しています。

また、震災や火災、水害等の被害で住居に住むことができなくなった際の避難生活の場所として、小・中学校や民間施設等の指定避難所等を指定しています。

表 指定緊急避難場所

No	施設・場所名	所在地	備考
1	さくら運動公園	つくば市金田 1603	
2	荃崎運動公園	つくば市下岩崎 2160-10	
3	大池公園	つくば市北条 1477-1	
4	川口公園	つくば市上郷 3190	※洪水・内水氾濫時は利用不可
5	研究学園駅前公園	つくば市学園南 2-1	
6	筑波北部公園	つくば市北原 1	
7	(株)鹿島アントラーズ FC つくばアカデミーセンター	つくば市みどりの中央 51-1	

(出典：つくば市地域防災計画)



※最新の指定緊急避難場所についてはこちらの QR コードから確認可能です。

表 指定避難所（福祉避難所を除く）

No.	施設名	所在地	災害種別		
			土砂災害	洪水・内水氾濫	耐震化
1	大曽根小学校	つくば市大曽根 2917	○	○	○
2	前野小学校	つくば市前野 1367	○	○	○
3	要小学校	つくば市要 449-1	○	○	○
4	吉沼小学校	つくば市吉沼 1010	○	○	○
5	大穂中学校	つくば市篠崎 475	○	○	○
6	沼崎小学校	つくば市沼崎 1650	○	○	○
7	今鹿島小学校	つくば市今鹿島 1762	○	○	○
8	上郷小学校	つくば市上郷 2499	○	○	○
9	豊里中学校	つくば市高野 1213	○	○	○
10	学園の森義務教育学校	つくば市学園の森 2-15-1	○	○	○
11	谷田部小学校	つくば市谷田部 2938	○	○	○
12	谷田部南小学校	つくば市境田 191-1	○	○	○
13	みどりの学園義務教育学校	つくば市みどりの中央 12-1	○	○	○

◆◆◆ 第2章 現況と課題 ◆◆◆

No.	施設名	所在地	災害種別		
			土砂災害	洪水・内水氾濫	耐震化
14	真瀬小学校	つくば市真瀬 2103	○	○	○
15	島名小学校	つくば市島名 537-1	○	○	○
16	葛城小学校	つくば市荻間 689	○	○	○
17	春日学園義務教育学校	つくば市春日 2-47	○	○	○
18	柳橋小学校	つくば市柳橋 360	○	○	○
19	小野川小学校	つくば市館野 731	○	○	○
20	手代木南小学校	つくば市松代 4-24	○	○	○
21	二の宮小学校	つくば市二の宮 4-11	○	○	○
22	松代小学校	つくば市松代 3-3-1	○	○	○
23	東小学校	つくば市東 2-24	○	○	○
24	谷田部中学校	つくば市谷田部 6100	○	○	○
25	高山中学校	つくば市下河原崎 503	○	○	○
26	手代木中学校	つくば市松代 5-10	○	○	○
27	谷田部東中学校	つくば市東 2-25-1	○	○	○
28	栄小学校	つくば市金田 54	○	×	○
29	九重小学校	つくば市上ノ室 2126	○	○	○
30	桜南小学校	つくば市大角豆 789-1	○	○	○
31	栗原小学校	つくば市栗原 2018	○	×	○
32	竹園東小学校	つくば市竹園 3-13	○	○	○
33	並木小学校	つくば市並木 2-12	○	○	○
34	吾妻小学校	つくば市吾妻 2-16	○	○	○
35	竹園西小学校	つくば市竹園 2-19-3	○	○	○
36	桜中学校	つくば市金田 1500	○	○	○
37	竹園東中学校	つくば市竹園 3-11	○	○	○
38	並木中学校	つくば市並木 3-8	○	○	○
39	吾妻中学校	つくば市天久保 1-9-1	○	○	○
40	(旧) 田水山小学校	つくば市水守 620	○	○	○
41	(旧) 田井小学校	つくば市神郡 1200	○	○	○
42	(旧) 北条小学校	つくば市北条 1077	○	○	×
43	(旧) 小田小学校	つくば市小田 3107	○	○	×
44	(旧) 山口小学校	つくば市山口 913	○	○	○
45	総合教育研究所	つくば市大形 1333-1	○	○	○
49	(旧) 筑波東中学校	つくば市北条 4160	○	○	○
50	秀峰筑波義務教育学校	つくば市北条 5073	○	×	○
51	荃崎第一小学校	つくば市高崎 2290	○	○	○
52	荃崎第二小学校	つくば市上岩崎 1076	○	○	○

No.	施設名	所在地	災害種別		
			土砂災害	洪水・内水氾濫	耐震化
53	荃崎第三小学校	つくば市小荃 798-1	×	○	○
54	荃崎中学校	つくば市小荃 450	○	○	○
55	高崎中学校	つくば市高崎 1730	○	○	○
56	大穂交流センター	つくば市筑穂 1-10-4	○	○	○
57	豊里交流センター	つくば市高野 1197-20	○	○	○
58	谷田部交流センター	つくば市谷田部 4774-18	○	○	○
59	松代交流センター	つくば市松代 4-16-3	○	○	○
60	二の宮交流センター	つくば市二の宮 4-6-2	○	○	○
61	春日交流センター	つくば市春日 2-36-1	○	○	○
62	島名交流センター	つくば市島名 784-30	○	○	○
63	桜交流センター	つくば市松塚 1036-2	○	×	○
64	小野川交流センター	つくば市館野 477-1	○	○	○
65	竹園交流センター	つくば市竹園 3-19-2	○	○	○
66	並木交流センター	つくば市並木 4-2-1	○	○	○
67	広岡交流センター	つくば市下広岡 410-167	○	○	○
68	吾妻交流センター	つくば市吾妻 1-10-1	○	○	○
69	荃崎交流センター	つくば市小荃 318	○	○	○
70	筑波交流センター	つくば市北条 5060	○	×	○
71	市民研修センター	つくば市北条 1477-1	○	○	○
74	教育相談センター	つくば市沼田 40-2	○	○	○
75	桜老人福祉センター	つくば市栗原 2470	×	○	○
76	千勝神社	つくば市泊崎 173	○	○	○
77	つくばカピオ	つくば市竹園 1-10-1	○	○	○
78	つくばイノベーションプラザ	つくば市吾妻 1-10-1	○	○	○
79	(株)常陽銀行 常陽つくばビル	つくば市吾妻 1-14-2	○	○	○
80	(株)筑波銀行 つくば本部ビル	つくば市竹園 1-7	○	○	○
81	(株)鹿島アントラーズ FC つくばアカデミーセンター	つくば市みどりの中央 51-1	○	○	○
82	つくば市谷田部農業協同組合	つくば市谷田部 2074-1	○	○	○
83	つくば市役所コミュニティ棟	つくば市研究学園 1-1-1	○	○	○
84	吉沼交流センター	つくば市吉沼 790	○	○	○
85	栗原交流センター	つくば市栗原 5386-2	○	×	○

(出典：つくば市地域防災計画)



※最新の指定避難所についてはこちらの QR コードから確認可能です。
 ※福祉避難所については地域防災計画に詳細の記載がないことから一律で掲載していません。

2) 緊急輸送道路

つくば市内では、茨城県により災害時の救援支援活動や物資輸送活動等の緊急輸送を円滑に行う路線として、国道や主要地方道等の一部が緊急輸送道路として指定されています。

表 第一次緊急輸送道路

種別	路線番号	路線図	起終点
自動車専用道路	468	首都圏中央連絡自動車道	起点：猿島郡五霞町県境(埼玉県)（つくば市（つくば中央IC）） 終点：稲敷市県境（千葉県）
一般国道	6	国道6号	起点：取手市県境（千葉県） 終点：北茨城市県境(福島県)
一般国道	125	国道125号	起点：稲敷市西代 国道51号（北田交差点） 終点：土浦市中 国道6号（中村陸橋下交差点）
一般国道	354	国道354号	起点：古河市県境（埼玉県） 終点：土浦市中 国道6号（中村陸橋下交差点）
一般国道	408	国道408号	起点：稲敷郡河内町県境（千葉県） 終点：つくば市田中 国道125号（田中交差点）
主要地方道	19	取手つくば線	起点：つくば市谷田部 常磐道（谷田部IC） 終点：つくば市新井 圏央道（つくば中央IC）
主要地方道	24	土浦境線	起点：つくば市天久保 主要地方道土浦つくば線（柴崎交差点） 終点：つくば市西平塚 国道408号（西平塚交差点）
主要地方道	55	土浦つくば線	起点：つくば市天久保 主要地方道土浦境線（柴崎交差点） 終点：つくば市天王台 一般県道藤沢豊里線（台坪入口交差点）
一般県道	200	藤沢豊里線 （藤沢荒川沖線供用開始まで）	起点：つくば市下大島 国道125号交差 終点：つくば市天王台 主要地方道土浦つくば線（台坪交差点）

（出典：つくば市地域防災計画）

表 第二次緊急輸送道路

種別	路線番号	路線図	起終点
一般国道	6	国道6号	起点：つくば市西大井 国道408号（大井北交差点） 終点：土浦市中村西根 主要地方道土浦つくば線（中村西根交差点）
主要地方道	14	筑西つくば線	起点：筑西市下中山 主要地方道石岡筑西線交差 終点：つくば市国松 一般県道沼田下妻線交差
主要地方道	19	取手つくば線	起点：つくばみらい市板橋 主要地方道野田牛久線（東板橋交差点） 終点：つくば市谷田部 常磐道（谷田部 IC）
主要地方道	19	取手つくば線	起点：つくば市新井 圏央道（つくば中央 IC） 終点：つくば市春日 国道408号（春日1丁目西交差点）
主要地方道	24	土浦境線	起点：土浦市佐野子 国道6号（学園大橋南交差点） 終点：つくば市竹園 主要地方道土浦つくば線交差（学園東交差点）
主要地方道	24	土浦境線	起点：つくば市西平塚 国道408号（西平塚交差点） 終点：常総市孫兵衛新田 主要地方道結城坂東線（孫兵衛新田交差点）
主要地方道	41	つくば益子線	起点：つくば市上大島 主要地方道筑西つくば線交差 終点：桜川市鉾田 国道50号（鉾田交差点）
主要地方道	46	野田牛久線	起点：つくばみらい市豊体 一般県道常総取手線交差 終点：牛久市田宮町 国道6号（田宮町交差点）
一般県道	214	沼田下妻線	起点：つくば市国松 主要地方道筑西つくば線交差 終点：つくば市中菅間 筑西つくば線交差
一般県道	237	花室牛久線	起点：つくば市竹園 主要地方道土浦境線交差（学園東交差点） 終点：つくば市吾妻 国道408号（学園西交差点）
一般県道	244	妻木赤塚線	起点：つくば市小野崎 国道408号（学園西交差） 終点：つくば市赤塚 国道354号（稲荷前交差点）

（出典：つくば市地域防災計画）

表 第三次緊急輸送道路

種別	路線番号	路線図	起終点
主要地方道	14	筑西つくば線	起点：筑西市横島 国道50号（横島交差点） 終点：筑西市下中山 主要地方道筑西つくば線（下中山交差点）
主要地方道	19	取手つくば線	起点：つくば市研究学園 取手つくば線分岐 終点：筑波学園ガス（株）
主要地方道	55	土浦つくば線	起点：土浦市中村西根 国道6号（中村西根交差点） 終点：つくば市並木 つくば市道（並木1丁目交差点）
市町村道	-	つくば市道1015号線、2017号線	起点：つくば市春日 国道408号（春日3丁目交差点） 終点：筑波メディカルセンター
市町村道	-	つくば市道44230号線、1-50号線、43189号線	起点：つくば市並木 土浦つくば線（並木1丁目交差点） 終点：筑波病院

（出典：つくば市地域防災計画）



※茨城県 HP「緊急輸送道路ネットワーク計画」についてはこちらの QR コードから確認可能です。

3) 浸水想定区域・土砂災害（特別）警戒区域等

市内の一部に土砂災害や洪水等の災害発生の恐れのある区域が存在しています。

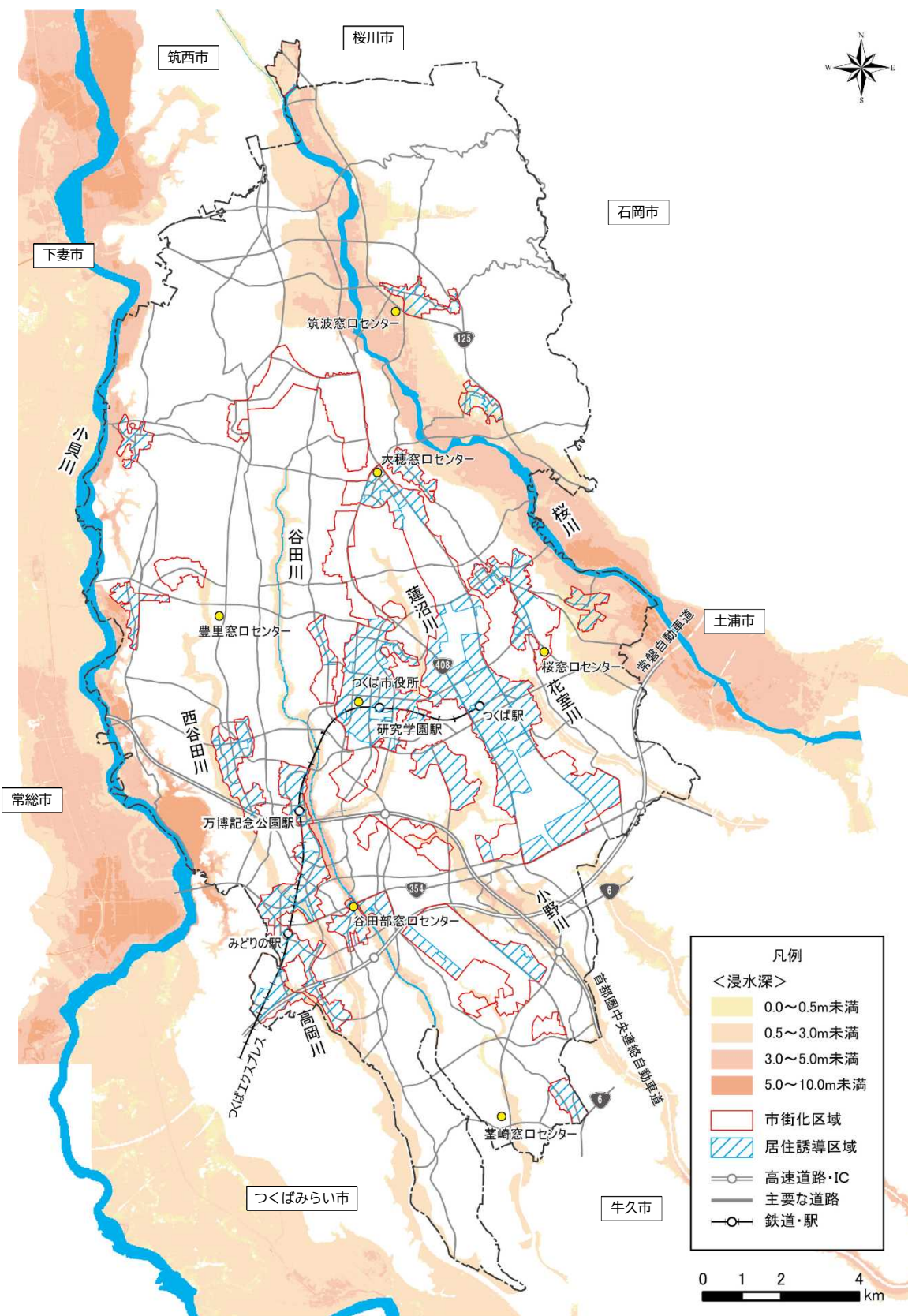
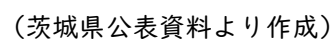


図 浸水想定区域（想定最大規模）

(国及び茨城県公表資料より作成)

※河川による浸水想定が重複する箇所については、最大となる浸水深により示しています。



■つくば市の景観構造

「つくば市景観計画」では、景観構造を、道路、河川、眺望などの線的な景観要素の「骨格軸」と、地形や土地利用の状況、市街地の形成過程などからひとつのまとまりとなる景観要素の「ゾーン」に分類し、それぞれに良好な景観の形成に関する方針を定めています。

(1)骨格軸	① 筑波山への視線軸 ② 研究学園都市の都市景観軸 ③ 水辺の景観軸 ④ 緑の拠点・骨格軸
(2)ゾーン	① 自然地形の眺望と田園の景観を形成するゾーン ② 研究学園都市の景観を形成するゾーン ③ 新都市の景観を形成するゾーン

■景観形成重点地区

「つくば市景観計画」では、特に良好な景観の形成を図る必要がある区域として「景観形成重点地区」を指定し、地区ごとの特性をいかした良好な景観形成を促進しています。

(1)水郷筑波国定公園地区	水郷筑波国定公園地区	
(2)研究学園地区	① 研究学園中心地区 ② 研究学園研究教育施設地区 ③ 研究学園住宅市街地地区	
(3)地区計画指定地区	① 桜柴崎地区 ② 台町地区 ③ 薬師地区 ④ 宿西地区 ⑤ つくば豊里の杜地区 ⑥ 葛城地区	⑦ 島名・福田坪地区 ⑧ 萱丸地区 ⑨ 花室西部地区 ⑩ 中根・金田台地区 ⑪ 上河原崎・中西地区 ⑫ 北条中台地区

■良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

つくば市では、良好な景観の形成を促進するため、景観法及びつくば市景観条例により、一定規模以上の建築物の建築等の行為について届出を義務付けています。また、つくば市景観計画により、建築物の建築、工作物の建設や開発行為を行う際に守るべき基準として景観形成基準を定め、建築物の位置、形態意匠、色彩、材料、敷地の緑化及び外構デザイン、駐車場、屋外照明等について周辺の良好な景観との調和を誘導しています。

2) つくば市屋外広告物条例

つくば市では、良好な景観の形成、風致の維持、公衆に対する危害防止を図るため、「つくば市屋外広告物条例（平成24年（2012年）10月1日施行）」を制定し、屋外広告物の表示等について必要な規制・誘導を行っています。この条例では、市域を「禁止地域」と5つの「許可地域」に区分し、広告物の表示や掲出物件の設置に関する基準（高さ、形状、意匠、色彩、表示面積等）を規定しています。

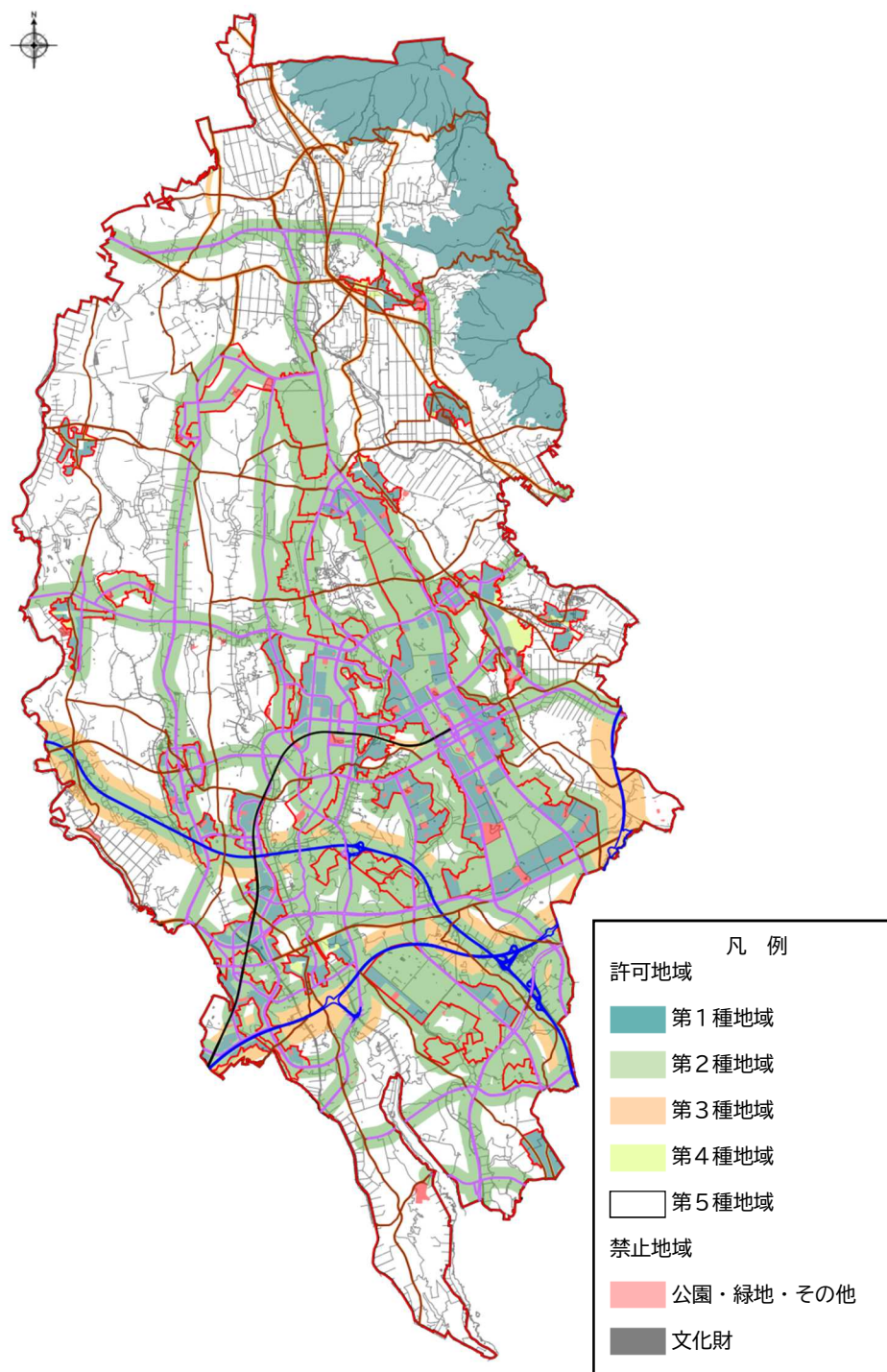


図 つくば市屋外広告物規制図（概略図）

（つくば市屋外広告物条例より作成）

(8) 都市経営

1) 財政狀況

平成24年（2012年）と令和4年（2022年）のつくば市の歳入状況（財源別）を比較すると、地方税、使用料等の自主財源は約210億円増加していますが、自主財源比率は9%減少しています。

つくば市の人口は今後も増加すると想定しているため、当面は、歳入の増加が見込めますが、将来的には、生産年齢人口の減少による税収の減少や、高齢化の進行による社会保障関係費及び老朽化した都市インフラの更新や維持管理に伴う土木費、投資的経費など歳出面での増加が懸念されます。

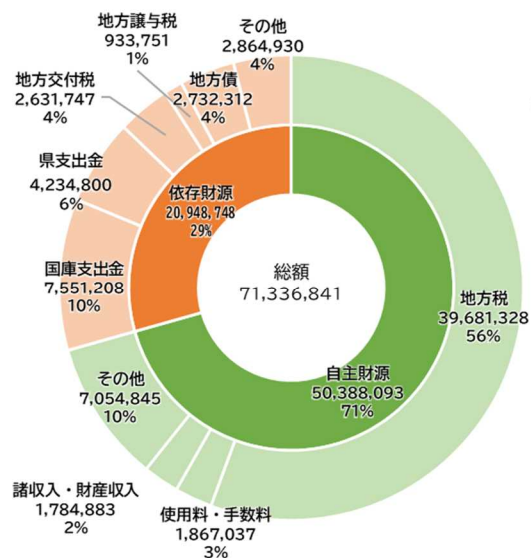


図 <平成24年>歳入の内訳(単位:千円)

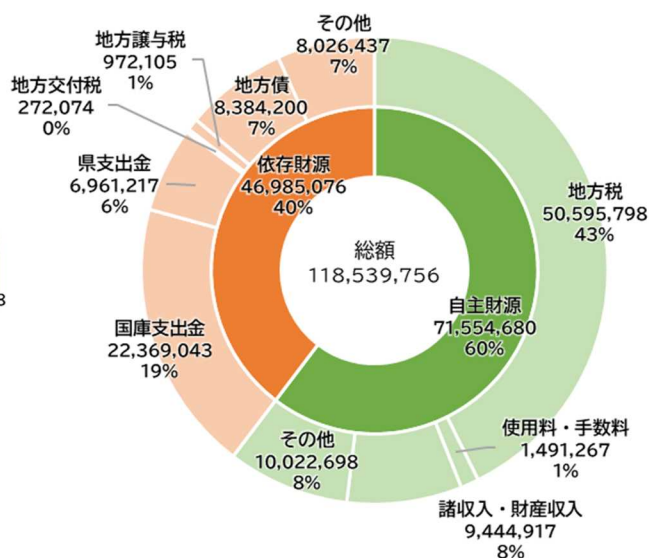


図 <令和4年>歳入の内訳（単位：千円）

(総務省「市町村別決算状況調」より作成)

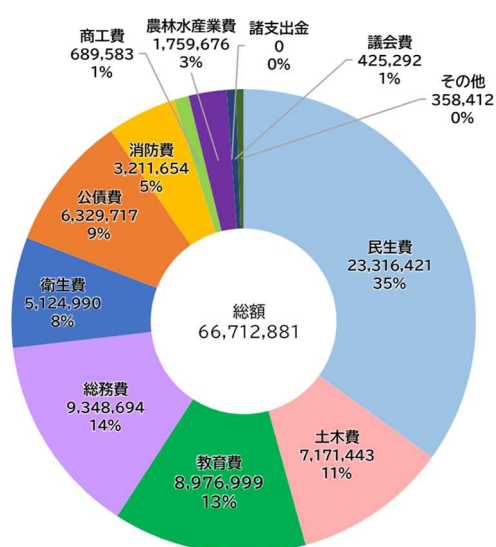


図 <平成24年>歳出の内訳（単位：千円）

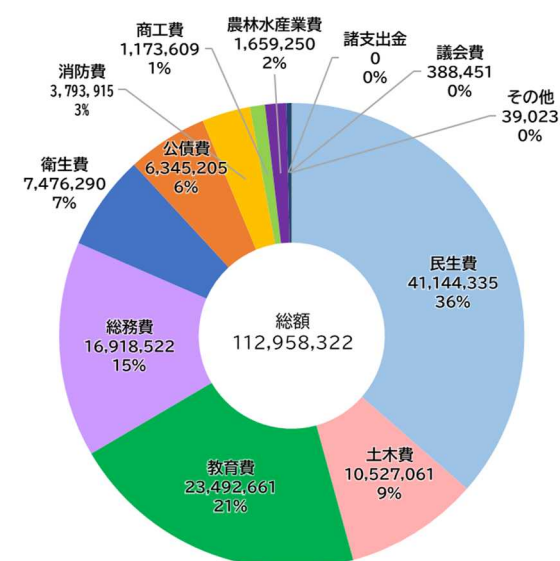


図 ＜令和4年＞歳出の内訳（単位：千円）

(総務省「市町村別決算状況調」より作成)

2) 公共建築物の維持更新費

つくば市では、公共建築物が昭和49年度(1974年度)から昭和59年度(1984年度)までの11年間にピークに整備され、さらに平成17年(2005年)のつくばエクスプレスの開業等に伴い、近年においても施設整備を行ってきました。

そのため、公共建築物の標準的な耐用年数とされる60年(日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」)で更新した場合、2030年代後半から2040年代中頃がピークと想定されます。

また、国土交通省監修「平成31年度版建築物のライフサイクルコスト」の基本的な考え方により簡易シミュレーションすると、公共建築物とインフラ施設を合わせた平成29年(2017年)からの今後40年間の更新等に係る費用総額は、9,920億円という結果になっています。

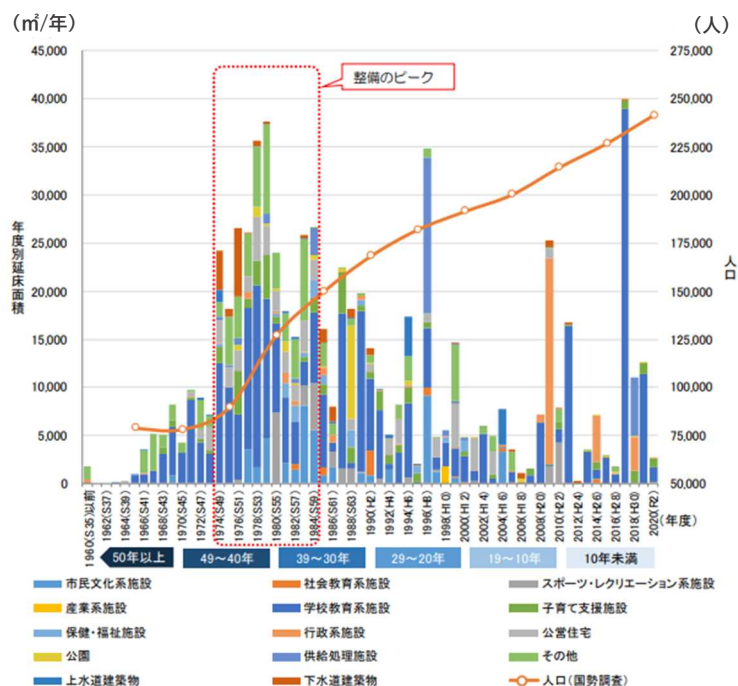


図 公共建築物の建築年度別整備状況

(つくば市公共施設等総合管理計画より作成)

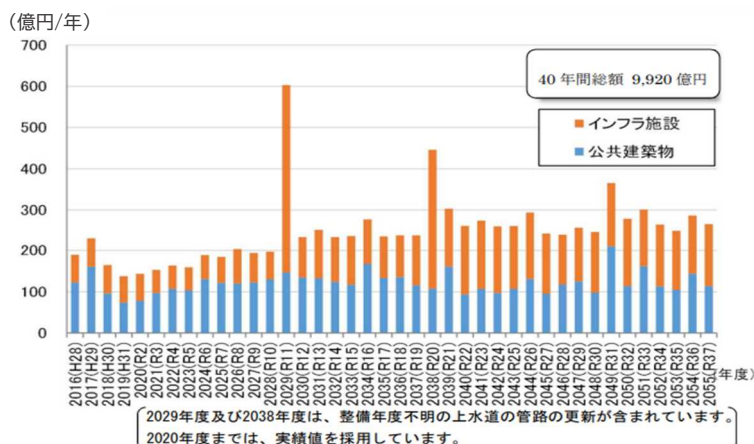


図 将来費用の簡易シミュレーション結果(公共施設全体)

(つくば市公共施設等総合管理計画(令和5年(2023年)8月改訂)より作成)

3) 地価の動向

つくば市内の住宅地の地価は、平成17年（2005年）以降は微減傾向にありましたが、平成25年（2013年）以降に上昇したのち、平成27年（2015年）以降は横ばい傾向になっています。

商業地の地価は、平成22年（2010年）以降上昇傾向にあります。

工業地の地価は、平成23年（2011年）以降はおおむね横ばい傾向となっています。

市街化調整区域内宅地の地価は、平成17年（2005年）以降多少の上昇・下落はあるものの、おおむね横ばい傾向となっています。

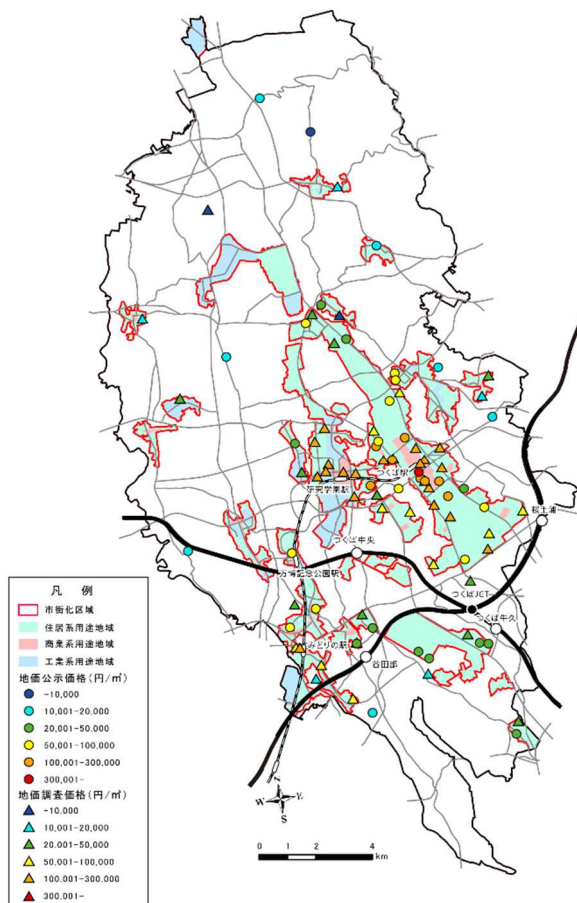


図 地価の分布状況図

（令和6年地価公示、令和5年地価調査より作成）

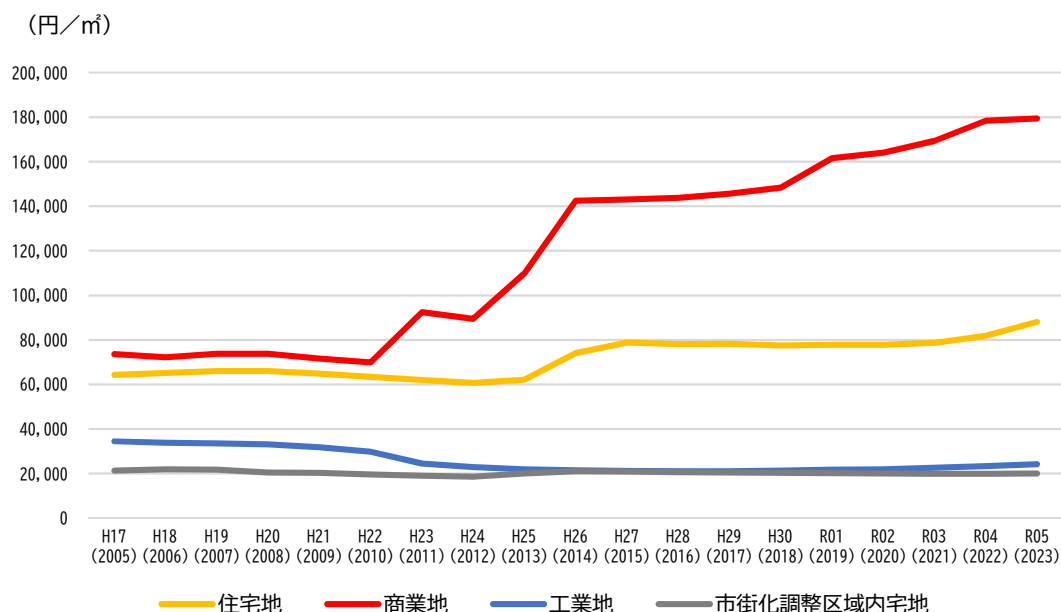


図 区分別地価の平均価格

（統計つくば 2023 より作成）

※平成25年に用途区分が改正され、「住宅地」の「市街化区域等」と「市街化調整区域」が統合されましたが、比較することができるよう改正前の区分のままで表記しています。

第2節 つくば市の課題・取り組むべき事項

1 都市を取り巻く社会動向

近年、わが国が本格的な少子高齢・人口減少社会に突入する中、都市を取り巻く社会動向は目まぐるしく変化しており、コンパクトなまちづくりの推進をはじめ、激甚化する災害への備えや、SDGsを踏まえたまちづくりの実現などが重要な課題となっています。

多くの都市が抱える都市づくりの課題等の代表的な例としては、以下のものが挙げられます。

- ◆ 人口減少社会の到来、少子高齢化の進行
- ◆ 公共施設等の老朽化と維持・管理費の増大
- ◆ コンパクトなまちづくりの方向性への転換
- ◆ 「居心地がよく歩きたくなる」まちなかの創出
- ◆ 災害の激甚化・頻発化に対する市民の防災意識の高まり
- ◆ 地球環境問題への対応
- ◆ SDGsへの取り組み
- ◆ まちづくりに影響を与える新たな技術開発の進展
- ◆ 観光立国の実現と美しい国づくり
- ◆ 地域住民等との協働によるまちづくりの推進

2 つくば市における都市づくりの課題等

つくば市における都市づくりの主要な課題等は、現況整理、市民アンケート調査、庁内各課ヒアリングなどを踏まえて分析します。

また、都市を取り巻く社会動向及び現状分析から抽出した本市の抱える主な課題等を8つの視点から整理します。

(1) 持続可能な都市づくりの課題等

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

日本全体の人口がすでに減少に転じている一方で、つくば市では現在も増加傾向で推移しており、つくば市未来構想の人口展望では、令和30年（2048年）に約29万人のピークを迎える人口ビジョンを目指しています。

つくばエクスプレス沿線地区を中心に人口増加が続く一方、将来的には人口が減少に転じる見込みであり、すでに少子高齢化の傾向が顕著となっている筑波地区や茎崎地区をはじめ、周辺部などでは減少傾向が続くという、市内でも地域特性による傾向の違いが顕著になると予想されます。

また、平成17年（2005年）のつくばエクスプレス開通後は、社会増が続く傾向にある一方で、自然増は減少傾向となっており、今後つくばエクスプレス沿線地区の開発等が完了すると、将来的には社会増も伸び悩むことが考えられます。

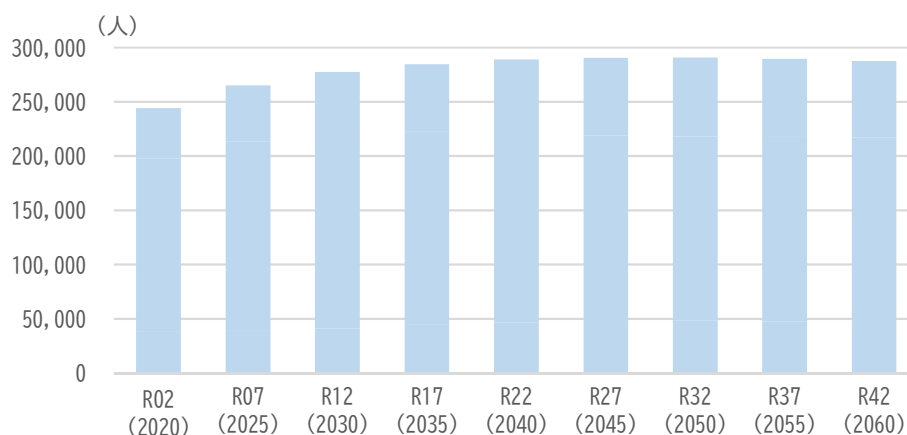


図 つくば市未来構想における将来人口目標（R2（2020年）～R42（2060年））

（つくば市未来構想より作成）

【課題等】

日本全体の人口がすでに減少に転じている中で、今後も人口増加が続くと見込まれるつくば市においても、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、少子高齢化の進行が見込まれることから、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) 公共施設等の適切な維持管理と効率・効果的な運用

現在のつくば市の自主財源は、つくばエクスプレス沿線開発やそれに伴う人口増加により増加傾向にありますが、将来的には人口減少や少子高齢化の進展などにより減少傾向に転じることが懸念されます。

また、研究学園都市の建設時期に多くの公共施設（建築物・インフラ）が整備されたほか、その後のつくばエクスプレス沿線開発等による人口増加にあわせ新規整備を進めるなど2度の大きな開発を経てまちづくりが進められたため、施設の老朽化も2度ピークを迎えることが想定されます。さらに、今後の人口動向や社会動向に応じて市民ニーズの変化が生じることも考えられるため、公共施設の新規整備、統廃合、再配置等の検討に当たっては、地区別の人口を考慮するなど柔軟で慎重な対応が求められます。

本市においては、平成29年（2017年）に「つくば市公共施設等総合管理計画」を策定（令和5年（2023年）8月改訂）し、将来にわたる公共施設の維持管理と有効活用のための取り組みを進めています。

【課題等】

市民生活や都市の経済活動を支える公共施設は、今後更新のピークを迎えるため、将来的な人口減少に伴う投資余力の減少を見据えつつ、今後も適切な維持・管理及び更新のもと、確実に機能させていくことが求められます。

なお、既存の公共施設については、健全な都市経営に向けて、効率的な維持管理や有効活用、社会情勢の変化に対応した保有量の適正化が求められます。

3) SDGs への対応

平成27年（2015年）9月に開催された「国連持続可能な開発サミット」において、SDGsを掲げる「持続可能な開発のための2030アジェンダ」が採択されました。

つくば市は、平成30年（2018年）6月に内閣府SDGs未来都市に選定され、同年9月に「つくば市SDGs未来都市計画」を策定し、「世界のあしたが見えるまち」をビジョンに、つくばSDGsパートナーズ、重点施策の実施（寄附金を用いた子供の貧困対策や、中心市街地及び周辺市街地の活性化、革新的な科学技術の社会実装の推進等）などの様々な施策を展開しています。

【課題等】

これからの都市づくりは、SDGsのゴールやターゲットへの貢献を念頭に取り組むことが求められます。

つくば市ではすでにSDGs達成に向けた取り組みが実施されており、引き続き長期的な視野を持ちながら、環境・社会・経済の三側面の調和がとれた取り組みを進めていくことが求められます。

4) 最新の技術革新を活用した都市づくりへの対応

近年では、我が国を含む全世界において、IoT、AI、ビッグデータの活用など、今後の社会の在り方に大きく影響を及ぼす新たな技術の開発が進んでいます。

また、つくば市は、令和4年(2022年)4月に「スーパーシティ型国家戦略特別区域」として指定されており、最先端の科学技術の活用やオープンデータの公開などを通じ、都市を取り巻く様々な問題・課題の緩和・解消に向け、引き続き、こうした先端技術を産業や暮らしの様々な場面で活用することが求められます。

【課題】

先端技術を活用した都市政策や制度・技術革新をうまく取り入れながら、長期的な視点でこれからの都市づくりを検討することが必要です。

(2) 土地利用に関する都市づくりの課題等

1) 利便性の高い拠点市街地と快適な住環境の形成

つくば市では、各種の都市計画を定めていくための指針として「つくば市都市計画マスタープラン2015」を平成28年(2016年)1月に、「つくば市立地適正化計画」を平成30年(2018年)9月に策定し、多極ネットワーク型の持続可能でコンパクトな都市の実現に向けたまちづくりを進めてきました。

【課題等】

つくば市は6つの町村が合併してできた都市であり、平地が多く可住地面積も広いことから、市街地及び集落地が分散している傾向にあります。

今後も引き続き、研究学園地区やつくばエクスプレス沿線地区等の拠点性の高い市街地に居住機能と都市機能を集積させ、それらの立地を維持していくとともに、周辺部においては既成の市街地を居住の受け皿として地区ごとの特性をいかしたまちづくりを進めながら、市内の各拠点をネットワークで結ぶことで生活利便性を高めつつ、快適で良好な居住環境を保全・形成することが求められます。

2) 空き家・空き地等の低未利用地の有効活用

つくば市の空き家は、全国や茨城県と比較すると「賃貸用住宅」の割合が高く、「その他の住宅」の比率は低くなっています。また、戸建て住宅については、筑波地区、荃崎地区で空き家率が高い傾向がみられます。

【課題等】

つくば市の空き家は、市全体の傾向としては研究学園地区における国家公務員宿舎廃止の影響が大きく、国や県と比較すると賃貸用の住宅の割合が高い傾向である一方、市内の地域ごとの傾向としては筑波地区・荃崎地区などの集落地で戸建て住宅の空き家率が高い傾向にあり、研究学園地区と縁辺部で異なる対応が求められます。

今後、空家等の管理の適正化を図るとともに、立地条件に応じて有効な対策を検討する必要があります。

また、今後も所有者不明土地及び低未利用土地対策計画に基づき、総合的かつ計画的な対策に取り組むことが必要です。

3) 多面的な機能を有する農地の保全と活用

つくば市は、かつて産業の中心は農林業でしたが、就業者の高齢化や後継者不足などの問題から、農林業は低迷が続いています。つくば市においても、農家数、耕地面積は減少傾向にあり、農業経営者及び農業就業人口の平均年齢は、全国及び茨城県平均を上回っています。

【課題等】

つくば市では農業の担い手不足が県内他市町村に比較して早く進行し、農地の保全が困難になる可能性があります。

食料生産活動に限らず、防災・減災機能、教育・学習・体験機能など、多面的な機能を有する農地の保全や活用に取り組むことが求められます。

4) 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

つくばエクスプレス沿線（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）においては、土地区画整理事業による宅地開発が行われてきました。葛城地区、萱丸地区及び中根・金田台地区の3地区はすでに換地処分となっており、島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区は現在も換地処分に向け事業が進められています。地区内の宅地開発が進んだ場合、各地区の縁辺部においては利便性の向上による開発圧力の高まりが予想されます。

圏央道については、平成29年（2017年）2月に市内区間が暫定2車線で開通し、令和8年度までに全線4車線化が予定されています。加えて圏央道（仮称）つくばスマートインターチェンジが平成29年度に事業化されており、整備が進められています。

圏央道沿線や各インターチェンジ周辺においては、事業の進捗に合わせ、交通の利便性の向上による産業系の土地利用を目的とした開発圧力のさらなる高まりが予想されます。また、現在、市内への新規立地や既存施設の拡張を希望する企業が多い一方、市内の工業団地においては企業の立地ニーズに見合う未利用地に乏しい状況であり、地域雇用の創出に資することからも、新たな産業用地の開発について検討する必要があります。



図 圏央道の4車線化事業予定

（出典：国土交通省関東地方整備局 HP）

※令和5年10月時点の開通予定

【課題等】

つくばエクスプレス沿線及び圏央道沿線においては、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ます。

併せて、これらの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検討する必要があります。

(3) 道路・交通に関する都市づくりの課題等

1) 歩行者・自転車にやさしい道路空間の構築

つくば市においては、国土交通省が推進する「まちなかウォーカブル推進プログラム」に賛同・協力する「ウォーカブル推進都市」に参画しています。

つくば駅周辺などの市の中心部では徒歩利用の割合が高い一方で、その他は自動車が主な交通手段となっています。また、研究学園地区やつくばエクスプレス沿線地区以外の周辺部は歩道が未整備な状況の箇所も存在します。

なお、本市では「つくば市自転車安全利用促進計画」に基づき、自転車の安全利用の促進及び自転車走行環境ネットワークの形成を図っています。

【課題等】

車中心から人間中心の空間に転換するため、歩行空間の整備、街路の広場化など、既存ストックの修復・利活用を行いながらウォーカブルな空間を作ることが求められます。また、自転車のまちづくり推進のためには、自転車レーンの設置などのさらなる環境整備が期待されます。

2) 持続可能な公共交通ネットワークの構築

つくばエクスプレス乗車人員は、新型コロナウイルス感染症が拡大した令和2年(2020年)以降を除くと増加傾向で推移しており、開業時の約2.4倍となっています。路線バスは、つくば駅や筑波大学の周辺を中心に運行本数・利用者数ともに多くなっています。

コミュニティバス(つくバス)は、令和元年度に市域のバス空白地帯の解消や利便性向上を目的に大幅な改編を行いました。改編間もなく新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う移動自粛等により、一時的に利用者の減少が見られました。

現在は令和5年度利用者が過去最高を記録するなど利用者は回復していますが、昨今の運転士不足などで、つくバスの減便や運行時間帯の短縮等の課題が生じており、利便性の確保が難しくなっています。

【課題等】

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と考えられます。特に集約型都市構造への転換に当たっては、郊外と拠点市街地を結ぶ主たる移動手段として、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・緑地に関する都市づくりの課題等

1) 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

市内の都市計画公園・広場は、計50箇所、141.33haが都市計画決定されています。そのうち42箇所が供用済となっており、未供用箇所については今後整備することとしています。

【課題等】

都市計画公園・広場は42箇所が供用済み、8箇所が今後整備する予定となっています。今後供用済みの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ています。

また、今後の人口動向に応じて、新たな整備を検討する必要があります。

(5) 都市環境に関する都市づくりの課題等

1) 環境との共生に配慮した都市づくり

つくば市においては、「つくば市環境基本計画」に基づき、各種の取り組みが進められています。

令和4年2月にゼロカーボンシティ宣言を行い、令和32年(2050年)までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにする目標を掲げています。そのため、都市の低炭素化の視点から、「つくば市低炭素(建物・街区)ガイドライン」を策定し、低炭素モデル街区の整備などに取り組んでいます。なお、環境省の策定マニュアルにより実施した排出総量推計によると、本市の温室効果ガス排出量は減少傾向にありますが、二酸化炭素排出量を実質ゼロの達成のためには今後さらなる削減が必要です。

【課題等】

温室効果ガス排出量の推計では減少傾向にありますが、都市計画の面からも、目標に向けて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。

2) 下水道・環境衛生施設の整備更新

つくば市の公共下水道は、衛生的な生活環境を確保するため、継続的に整備を進められており、令和4年(2022年)時点の人口普及率(総人口に対する普及率)は86.1%となっています。

【課題等】

公共下水道は、快適で住みよい環境の確保や河川の水質汚濁防止に向けて、未整備区域での整備を推進するとともに、老朽化した既存施設の改修等が求められます。

（６）景観形成に関する都市づくりの課題等

１）景観をいかした観光・交流を促す都市づくり

研究学園地区においては、研究・教育機関の緑に囲まれた環境と景観が確保されるとともに、国家公務員宿舎をはじめとする緑豊かでゆとりある良好な市街地として特徴的な街並みを形成してきました。これらの研究・教育施設や国家公務員宿舎跡地では、地区計画の活用により都市環境の継承を推進しています。

一方、市の周辺部には良好な里山景観が多く残されており、その一部については「筑波山観光・レクリエーションエリア」や「牛久沼・観光レクリエーションエリア」として位置付け、観光資源の活用、自然・歴史資源の一体的な保全・整備や景観の維持・保全、道路環境の改善などによる誘客手段の充実等を図り、滞在型観光又は多様なレクリエーションエリアの形成を目指しています。

これらの地域資源については、適切に保全しつつ、観光・交流に資する資源として活用することで、より魅力ある地域づくりが期待されています。

【課題等】

引き続き、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。

都市全体の活力の維持・向上を図るため、地域資源をいかした観光交流の促進が求められます。

まちづくりに関する各種制度等を活用し、市域内・外との観光周遊や観光拠点づくりなどを促進する取り組みが必要です。

（７）防災・減災に関する都市づくりの課題等

１）災害に強い都市づくり

つくば市においては、平成20年（2008年）3月に「つくば市耐震改修促進計画」を策定（令和4年（2022年）3月一部改訂）し、新耐震基準導入以前の建築物を対象に耐震化を進めています。また、平成31年（2019年）1月に「つくば市地域防災計画」を改定し、災害に関する事前予防、事後対応の基本方針や市の対応を定めています。

【課題等】

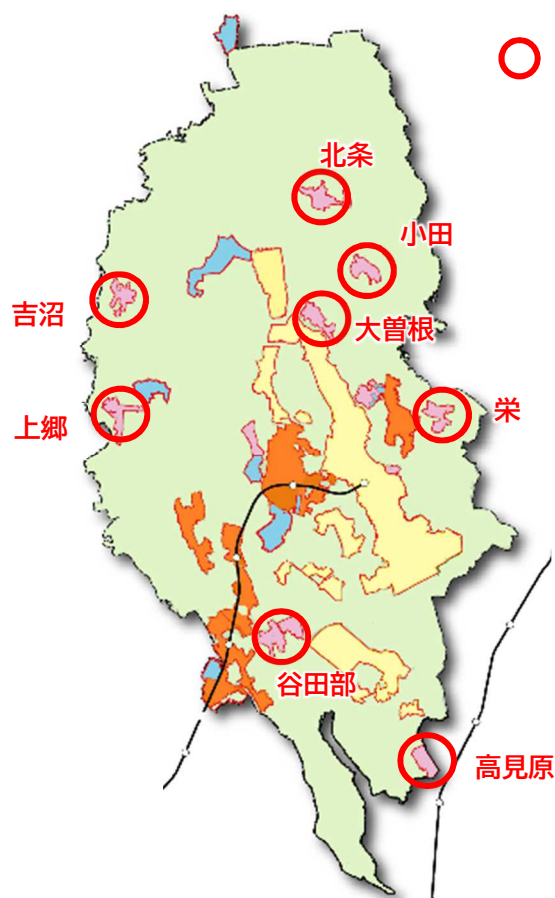
震災・風水害に係る災害予防や円滑な災害応急対応を支える都市基盤の整備・維持管理など、総合的な防災対策を推進し、災害に強い都市づくりが求められます。

(8) 周辺部における都市づくりの課題等

1) 固有の特性・資源をいかした地域主体の地域づくり

中心市街地やつくばエクスプレス沿線地区では特に人口の集積が著しい中、周辺市街地においては、固有の歴史・文化・風土・産業等を有する魅力ある地域資源が多数存在する一方、人口減少、若者の流出、高齢化率の上昇、空き家・空き地の増加、商店街の衰退により地域コミュニティの維持が問題となっています。

つくば市では、地域主体の地域づくりの実現に向けて、資源や課題の共有、未来を語り合う場の創出、市街地内外のネットワーク構築など、持続可能な地域づくりの礎を築くための様々な取り組みを実施しています。



○：周辺市街地（愛称：^{アールエイト}R 8）

R8(アールエイト)とは…

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(北条・小田・吉沼・大曾根・上郷・栄・谷田部・高見原)を中心とした地域を指します。

図 周辺市街地の位置

【課題等】

今後は、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、人口の流出を抑制するための就業の場の創出や、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必要があります。

市の施策としては、人口の流出を防ぐため、空き家・空き地（未利用地）等を活用した雇用の場の創出や、地域に密着し、地域資源をいかした新たな仕事や生活を自らの手でつくる、つくばの「クラフトライフ」など、周辺部への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促進することが必要です。

第3章 全体構想

第1節 まちづくりの基本理念と目標

1 まちづくりの基本理念

つくば市は、名峰筑波山や緑豊かな里山、実り豊かな田園、牛久沼などの水辺空間などに代表される多様な「自然環境」と、先人たちが守り、創造してきた「歴史・文化」などの地域資源を継承しています。

また、国家プロジェクトである「筑波研究学園都市」として整備されてきた本市は、世界の先端をいく知財・人材と研究教育施設が集積した国内最大の研究開発拠点であることから、平成23年（2011年）12月には、科学の街として“つくば国際戦略総合特区”に指定されています。さらに、令和4年（2022年）4月には、AI（人工知能）やビッグデータなどの未来技術を活用し、より良い未来社会を実現することを目指して、暮らしを支える様々な最先端サービスを地域で社会実装していく取り組みを進める“スーパーシティ型国家戦略特区”に指定されています。このように、本市は、魅力ある地域資源や最先端技術とつくばに暮らす様々な人々の生活が調和することで、つくばならではの魅力を創り出しています。

本市の基本的なまちづくりの指針である「つくば市未来構想」では、「つながりを力に未来をつくる」をまちづくりの理念とし、市民が中心となり、「魅力をみんなで作るまち」、「誰もが自分らしく生きるまち」、「未来をつくる人が育つまち」、「市民のために科学技術をいかすまち」の実現を目指しています。

『つくば市都市計画マスタープラン』では、「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とともに、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～



2 まちづくりの目標

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

つくば市の中心部には、研究・教育施設や商業・業務施設等が集積する研究学園地区が位置しており、その周辺には筑波山から広がる豊かな自然環境の中、農村としての歴史・文化が培われてきた集落や旧町村の中心としての役割を担ってきた市街地とつくばエクスプレス沿線の新たな市街地などが広い市域に分散立地しており、この市街地と自然・農村集落のコントラストや調和が大きな特徴となっています。

これらの各地域の成り立ちや歴史・文化及び立地する機能などを尊重しつつ、メリハリのある土地利用や都市機能の配置、相互連携の強化などを通じ、機能的な市街地とその身近にある豊かな自然を共生・協調させることで相乗的にまちの魅力を高め、安らぎと潤いのある環境を将来にわたって引き継ぐことのできるまちを目指します。

目標2 科学技術をいかし、世界に貢献する活力あるまち

つくば市には、世界の先端をいく知財・人材が集積する国内最大の研究開発拠点が形成され、世界でも例のない規模の幅広い研究機関が立地しています。また、東京都心に直結するつくばエクスプレスや高速道路などの交通ネットワークの構築により、成田国際空港や東京国際空港等への交通アクセスの利便性から優れた立地環境を有しています。

こうした研究学園都市としての機能立地やアクセス性などのつくばならではの資源を最大限にいかした、新たな産業の振興に取り組むとともに、暮らしを支える様々な最先端サービスを生み出す新技術を広く発信することでスタートアップやイノベーションの支援など、地域の枠を越えて世界に貢献する活力あるまちを目指します。

また、「つくばスーパーサイエンスシティ構想 ～科学で新たな選択肢を、人々に多様な幸せを～」のもと、住民のつながりを力にして、大胆な規制改革とともに先端的な技術とサービスを社会実装することで、科学的根拠をもって人々に新たな選択肢を示し、多様な幸せをもたらす大学・国研連携型スーパーシティの実現を目指します。

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

つくば市には、筑波山や小田城跡、牛久沼などの美しい景観をはじめ、農村集落が育んできた独自の地域文化、科学技術に関わる博物館や科学館など、魅力的な地域資源も分布しています。

これらの地域資源をいかした観光振興などに取り組み、交流人口や関係人口を拡大するとともに新たな産業の創出につなげるほか、地域に密着し、地域資源をいかした新たな仕事や生活を自らの手でつくる「クラフトライフ」など、移住も含めた地域の活性化や集落の維持を推進し、地域資源に魅力を感じる多くの人が集い・交流する、活気のあるまちの形成を目指します。

目標4 市民みんなで育て、次代につないでいくまち

つくば市は、研究学園都市としての発展とともに人口が増加し、つくばエクスプレスの開業により一層人口集積が進む中、多様な世代や職業、本市で生まれ育った人、新たに転入した人など、様々な属性の市民で構成されています。

人々の価値観や生活様式が多様化する社会においては、「自分らしい」暮らし方に応えることができるまちであると同時に、地域コミュニティへの帰属意識を高め、「私のふるさと」としての愛着を醸成するため、顔と顔の見えるつながりを実現する機会の創出や、地域レベル・文化レベルで多種多様なコミュニティ活動を促進し、つくば独自の都市文化が育まれるまちを目指します。

また、人口減少が進む集落などを中心に、空き家・空き地等の低未利用地の活用等による地域コミュニティの維持・再生を可能とするまちづくりに取り組み、地域の歴史・文化を次代に引き継ぐなど、市民・企業・行政といった多様なまちづくりの主体が、みんなで知恵と力を合わせ、それぞれの特徴をいかしたまちづくりを進めます。

目標5 誰もが安全・安心を実感し、住み続けたいまち

大規模な地震災害や、近年頻発する豪雨災害などの自然災害から市民の生命や財産を守る機能は、都市に不可欠なものです。

そこで、災害を未然に防止する「防災」に加え、被害を最小限に抑える「減災」の視点から、災害リスクの低い区域への土地利用の誘導や、迅速な救援・復旧を支える都市インフラの整備推進、自助・共助の主体となる地域コミュニティの連携促進など、ハード・ソフトの両面から、誰もが安全・安心を実感できるまちを目指します。

また、人口減少が見込まれる将来を見据え、公共施設の長寿命化や計画的・効率的な整備、既存ストックの有効利用や適切な維持管理により市民の暮らしを支える公共施設や都市インフラを確保することで、快適に暮らせるまちを目指します。

目標6 人にも環境にも優しい、快適で持続可能なまち

つくば市は、広い市域に居住地が分散立地する都市構造を背景に自家用車への依存度が高い一方、脱炭素社会への移行や少子高齢化にも対応した快適で持続可能なまちを目指すため、さらなる「拠点連携型都市構造の推進」が必要です。

そこで、身近な圏域で生活に必要なサービスが受けられるような都市機能が立地する拠点づくりや利便性の高い交通体系を構築することで、快適で地球環境に優しいまちづくりを進めます。また、道路や公園等の都市施設のユニバーサルデザイン化・バリアフリー化をはじめ、多くの人にとって居心地が良く歩きたくなるウォーカブルな都市空間の創出や都市における生物多様性への配慮など、人にも環境にも優しい、将来にわたって持続可能なまちを目指します。

第2節 まちづくりの基本的方向性

つくば市は、計画的に整備された研究学園地区及びつくばエクスプレス沿線地区と、自然、歴史・文化を有する周辺部を調和させ、これらの地区を結ぶ道路網や公共交通ネットワークの構築を推進してきました。その結果、日本の多くの都市が人口減少に転じる中、本市の人口は増加傾向で推移しており、活力やにぎわいが維持されています。

一方で、人口増加をもたらしているつくばエクスプレス沿線地区や研究学園地区以外の周辺部では、人口が減少傾向に転じている地区が見られるなど、今後も市内では、地域特性により人口の傾向が分かれていくと予測されています。

また、少子高齢化が進行する中で、筑波研究学園都市の建設時期に集中して整備された生活インフラ（公共建築物、道路、公園、下水道などの都市基盤施設）の老朽化対策や脱炭素社会の実現、頻発化・甚大化する自然災害への対応など、まちづくりを取り巻く様々な問題・課題への対応が求められています。加えて、つくばエクスプレス沿線の市街地整備が完了を迎えつつあり、来るべき人口減少社会に向けて、整備が未着手となっている道路等の計画的な整備を進めつつ、既存の都市機能の維持・保全を図るなど、バランスのとれた都市アセット（地域の資源である官民の既存ストック）の利活用に取り組むことが必要です。さらに、周辺市街地の活性化等によるまちの新たな魅力創出やつくばの特徴である都市と自然の調和、つくばエクスプレスや高速道路網による利便性の高い交流・物流機能の向上などを通じて、持続可能なまちづくりを推進していく必要があります。

本市は、これらを踏まえ、市域をゾーニングし、それぞれの土地利用の方向性を定め、都市活動の拠点を適正に配置することを都市形成の基本的方向性とします。拠点には、市街地規模に応じた都市機能を集積・誘導することで生活利便性向上を図るとともに、拠点間の連携をさらに高めるための道路整備や公共交通ネットワークの構築を進めます。

第3節 つくば市の将来都市構造

つくば市の将来都市構造は、首都圏や周辺都市との連携などを考慮し、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。

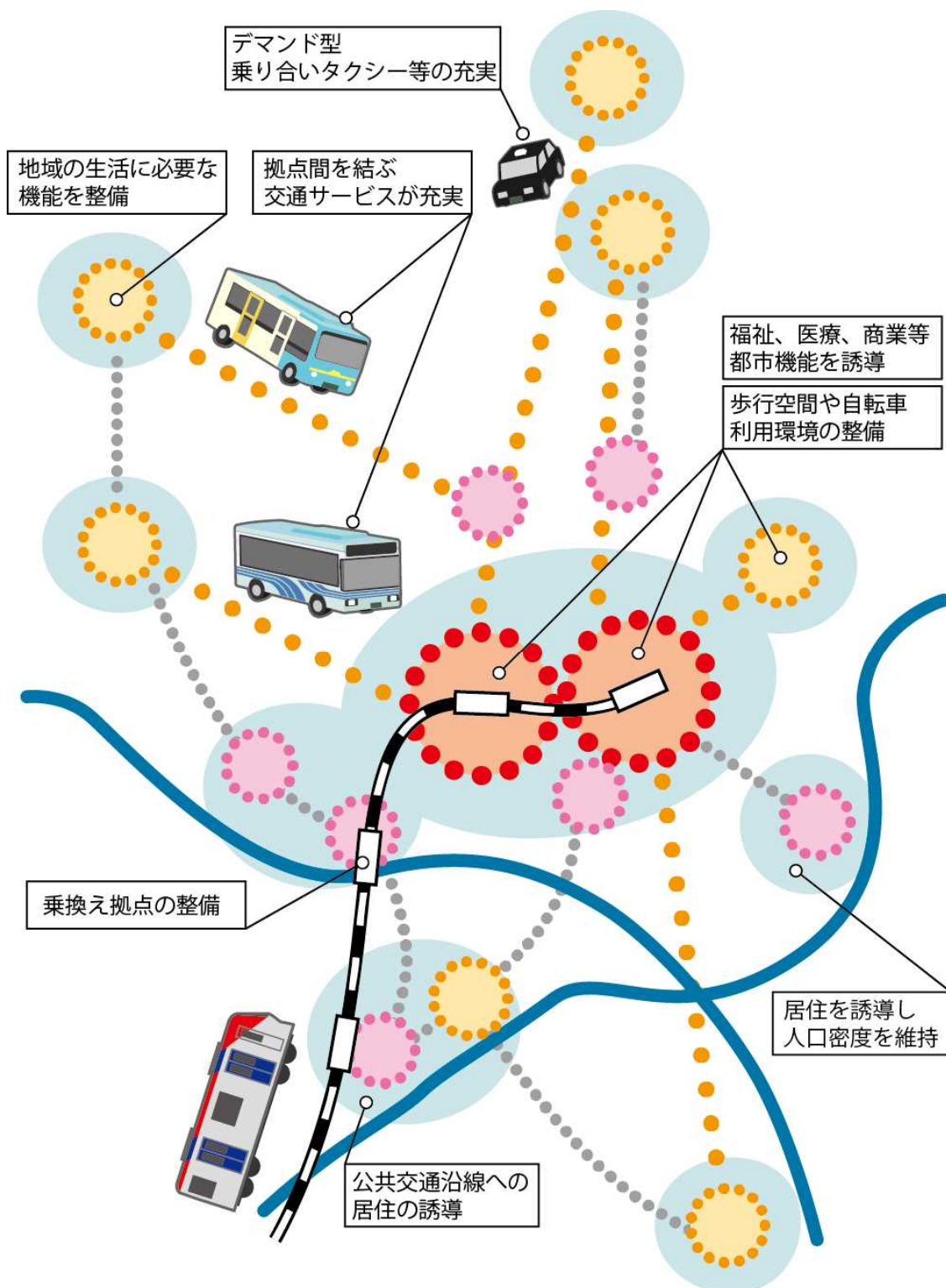


図 拠点連携型持続可能都市のイメージ

I ゾーン

つくば市は、豊かで広大な自然環境及び田園地帯に建物や道路等の都市形成の要素を包含し、それぞれの要素の集合による都市空間で構成されています。

そこで、本市の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つのゾーンに分け、そのうちの「市街地ゾーン」及び「筑波山・親水自然観光ゾーン」については、ゾーンの特徴により細分化し、地区を設定します。

(1) 市街地ゾーン

「市街地ゾーン」は、市街化区域を対象としたゾーンであり、「①研究学園地区」、「②つくばエクスプレス沿線地区」、「③周辺市街地地区及び市街地整備地区」、「④産業集積地区」の4地区に分けて、方向性を設定します。

1) 研究学園地区

【対象範囲】

- 研究・教育機能、商業・業務機能、住居機能等の多様な都市機能が集積した研究学園地区を位置付けます。

【地区の方向性】

- 筑波研究学園都市建設により建設された特徴的な街並みと緑豊かなゆとりある都市環境を保全・継承します。
- 既存の都市機能の維持及びさらなる充実を図るとともに、未利用地の土地活用を促進します。
- 国家公務員宿舎の廃止や都市施設の老朽化等の研究学園地区に顕在化した新たな課題に対しては、新たなまちづくりに取り組む契機ととらえ、戦略的な都市再生に取り組み、つくば市全域の活力創出、地区の魅力向上、にぎわい創出等を図ります。



◆ 研究学園地区とは

研究学園地区とは、筑波研究学園都市建設法に基づいて建設された都心地区（つくば駅を中心とした用途地域が商業地域の区域）、住宅地区、研究・教育施設地区に大別される約2,700haの区域です。

幅広い緑地帯が形成された広幅員の幹線道路や、全長約48kmに及ぶペDESTリアンデッキ網のほか、国家公務員宿舎をはじめとする緑豊かでゆとりある住宅や、緑に囲まれた広い敷地を有する研究・教育施設が整備されています。

「研究学園地区」は、筑波研究学園都市建設法に規定されている名称であり、法令や各種計画に使用されていることから、本文中においても、研究学園駅周辺は「研究学園駅周辺（葛城地区）」と表記し、区別します。

研究学園駅が整備されるとともに、葛城地区土地区画整理事業による新しい市街地として「研究学園」という大字が新たに作られたことから、「研究学園地区」の使われ方が混在していますが、葛城地区や研究学園駅周辺は「研究学園地区」には含まれません。これらの位置関係については、106ページの将来都市構造図をご参照ください。

2) つくばエクスプレス沿線地区

【対象範囲】

- つくばエクスプレスと一体となったまちづくりを進めている、つくばエクスプレス沿線地区を位置付けます。

【地区の方向性】

- つくば市の更なる発展に向け、成長を続ける拠点として都市機能の充実を図ります。
- 新しい田園都市型のライフスタイルを提供する場として、つくば市内外からの住み替え需要に対応します。
- 地域住民等に対する日常サービス機能や交流機能の整備・誘導を図ります。
- 市街地内の緑豊かな街並みと地区周辺の緑あふれる田園風景や既存集落が調和した田園都市を目指します。

3) 周辺市街地地区及び市街地整備地区

【対象範囲】

- 地域の中心として発展してきた市街地や土地区画整理事業によって整備された市街地など、日常生活の中心となっている市街化区域を位置付けます。

【地区の方向性】

- 地域の核となる日常サービス機能を持った市街地の形成を図ります。
- 公共公益施設や商業施設、各種インフラ等の機能維持・集積等を図り、周辺集落を含めた地域の利便性確保に努めます。
- 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を推進し、地域の活性化を図ります。

4) 産業集積地区

【対象範囲】

- 市内各所に点在する工業団地を位置付けます。

【地区の方向性】

- 敷地内の緑化の促進等により、周辺環境と調和した魅力ある工業団地づくりの推進を図ります。



(2) 地域コミュニティゾーン

【対象範囲】

- 市内全域に点在する集落及び住宅地、さらにその周辺に広がる田畑などの農業地帯等を含んだ、市街化調整区域を位置付けます。

【ゾーンの方向性】

- 地域に密着し、地域資源をいかした新たな仕事や生活を自らの手でつくる「クラフトライフ」など、移住も含めた集落の維持を推進します。
- 周辺の自然や農地と調和した良好な農村集落景観の保全及び住宅地環境の向上を図ります。また、農産物の生産基盤としての農地の保全や良好な水と緑の環境保全に努めます。
- 研究学園地区及びつくばエクスプレス沿線地区等の市街化区域の縁辺部や高速道路のインターチェンジの周辺、幹線道路沿道のような、開発圧力が高い地域については、無秩序な市街化を防止するため、各種都市計画制度等の活用により、適切な規制・整序化方策を検討します。



金田の農村集落

(3) 筑波山・親水自然観光ゾーン

「筑波山・親水自然観光ゾーン」は、市街化調整区域で良好な自然環境が見られるゾーンであり、筑波山を中心とする「筑波山自然観光地区」と、小貝川等の水辺で構成される「親水自然観光地区」の2地区に分けて方向性を設定します。

1) 筑波山自然観光地区

【対象範囲】

- 豊かな生態系が育む自然環境と、随所に歴史的資源を有する筑波山系の山麓地帯を位置付けます。

【地区の方向性】

- 優れた生態系を有するブナ林をはじめとする豊かな森林の保全を図るとともに、優れた歴史的資源及び地域産業を積極的にいかし、地域振興を図ります。



筑波山

2) 親水自然観光地区

【対象範囲】

- 豊かな生態系を有する小貝川、桜川、牛久沼沿岸の地域を位置付けます。

【地区の方向性】

- 多様な野生生物の生息場所としての水辺環境の保全を図るとともに、親水レクリエーションや市民の憩いの場としての活用を図ります。



小貝川と筑波山

2 拠点

「拠点」とは、市街地の中でも特に、居住機能や商業・業務機能、産業機能、医療・福祉、研究・教育、交流、行政等の多様な都市機能が集積する地区です。

規模や連携する範囲、集積を図る都市機能等により、以下の5つに分類します。

(1) 広域中心拠点

● 対象地：つくば駅周辺（つくば中心市街地）、研究学園駅周辺（葛城地区）

- 産業・経済・文化・行政等の高度な都市機能が集積し、交通の利便性の高い「つくば駅周辺」と「研究学園駅周辺」を位置付けます。
- 広域中心拠点では、既存の公共公益施設や交通結節機能等の充実を図るとともに、多種多様な都市機能の集積を図ります。

【つくば駅周辺（つくば中心市街地）】

つくば駅周辺は、充実した都市基盤と本市最大の交通結節機能を有していることから、市内の各拠点とのネットワークを強化し、市民や来訪者の利便性向上を図ります。また、拠点性の高さをいかし、市外、県外、国外との多様な交流を図ることによって、市全体の活力向上につなげます。さらに、文化ホールや図書館、国際会議場、大学等の教育・文化施設が立地する特徴をいかし、にぎわいや魅力ある都市環境の創出を図ります。



【研究学園駅周辺（葛城地区）】

研究学園駅周辺は、市役所や消防本部等の行政機能を有していることから、さらなる行政サービス機能の充実を図るとともに、多種多様な商業・業務施設とゆとりある住宅地が地区内の緑地や周辺の農地及び自然と調和した魅力ある市街地の形成を進めます。また、近接するつくば駅周辺地区と連携を強化し、それぞれが有する都市機能をうまく活用することで、新たな人の流れを創出します。



(2) 地域中心拠点

● 対象地：万博記念公園駅周辺（島名・福田坪地区）、みどりの駅周辺（萱丸地区）、筑穂地区

- つくばエクスプレス沿線地区である「万博記念公園駅周辺（島名・福田坪地区）」、「みどりの駅周辺（萱丸地区）」、土地区画整理事業によって整備された市街地であり市北部の交通結節点となっている「筑穂地区」を地域中心拠点として位置付けます。
- 地域中心拠点では、広域中心拠点へのアクセス性の高い駅や複数のバス路線が乗り入れる交通結節点周辺、幹線道路沿いを中心に市の核となる商業・業務施設等を誘導することにより多様な都市機能の集積を図り、拠点性の高い市街地の形成を図ります。都市機能の集積に当たっては、それぞれの地区における土地利用計画や道路をいかした施設誘導を促進するなど、地区の特性を十分に考慮します。
- 周辺環境との調和に努め、良好な居住環境の保全に努めます。

(3) 地域生活拠点

● 対象地：中根・金田台地区、上河原崎・中西地区、桜地区、松代地区、並木地区

- つくばエクスプレス沿線地区である「中根・金田台地区」及び「上河原崎・中西地区」、土地区画整理事業によって整備された市街地である「桜地区」、筑波研究学園都市の住宅市街地のうち住区ショッピングセンターや公共施設等が集積した「松代地区」及び「並木地区」を地域生活拠点として位置付けます。
- 地域生活拠点では、幹線道路沿いを中心に地域の核となる商業・業務施設等を誘導することにより多様な都市機能の集積を図り、地域中心拠点に次ぐ利便性の高い市街地の形成を図ります。都市機能の集積に当たっては、それぞれの地区における土地利用計画や道路をいかした施設誘導を促進するなど、地区の特性を十分に考慮します。
- 周辺環境との調和に努め、良好な居住環境の保全に努めます。

(4) 地域持続化拠点（R8）

● 対象地：北条地区、小田地区、大曾根地区、吉沼地区、上郷地区、栄地区、谷田部地区、高見原地区

- 旧町村の中心地として発展した既成市街地中心部（周辺市街地）を地域持続化拠点として位置付けます。
- 地域持続化拠点では、地区及びその周辺の住民の生活や活動を支える拠点として日常生活に必要な都市機能の維持及び集積を図り、生活利便性の確保と向上を図ります。
- 雇用の場の創出などにより、既成市街地への移住を推進し、持続可能なコミュニティの形成を図ります。
- 周辺に広がる緑豊かな田園地帯と調和した良好な住環境の創出に努めます。

(5) 産業集積拠点

● 対象地：上大島工業団地、筑波北部工業団地、つくばテクノパーク大穂、つくばテクノパーク豊里、つくばテクノパーク桜、東光台研究団地、筑波西部工業団地、つくばみどりの工業団地、

【●：産業集積拠点（候補地）】 つくば中央 IC 周辺地区ほか

- 研究開発機能や生産機能を集積する拠点として、工業団地を位置付けます。
- 産業集積拠点については、工業団地内の緑化空間の維持保全、緑豊かな景観保全、操業環境の向上等に努めます。また、団地内の異業種交流や産学連携による新技術の開発など産業活動の活性化支援に努めます。
- 産業拠点集積候補地については、市の発展に資する土地利用について検討し、適切な規制・誘導とともに雇用創出をはじめとする地域経済の活性化を図ります。

3 ネットワーク

多様な都市活動においては、道路・鉄道等をはじめとする都市の骨格となる交通基盤の存在が大きな役割を果たしており、その促進のためには、市内各地や主要な都市を結ぶネットワークを適切に構築し、地域間及び都市間の連携や地域の利便性を向上させる必要があります。

以上を踏まえ、つくば市の都市構造における重要な3つのネットワークとして、本市と首都圏・主要都市を結ぶ「広域連携ネットワーク」、本市と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」、市内における各地域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」を位置付けます。



図 つくば市における交通ネットワーク

(1) 広域連携ネットワーク

つくばエクスプレス、JR常磐線、常磐自動車道及び首都圏中央連絡自動車道を広域連携ネットワークと位置付けます。

つくばエクスプレスは、沿線市街地を幹線道路網と連携して連絡し、新しい人の流れを生み出しています。今後も、周辺に広がる豊かな自然環境と調和した良好な市街地の形成を図りながら、道路整備や公共交通等の充実により、駅へのアクセス性を高め、東京都心方面への交通利便性のさらなる向上を図ります。



JR常磐線は、つくばエクスプレス開通後の現在においても市東部や南部の住民の東京都心方面や県庁所在地である水戸方面への交通手段として重要な役割を担っています。幹線道路整備や駅へのコミュニティバスの乗り入れ等、近隣市町村との連携を強化し、駅へのアクセス性の向上を図ります。

常磐自動車道及び首都圏中央連絡自動車道は、市内の幹線道路との接続を強化することで、つくば市と首都圏や成田国際空港をはじめとした全国の主要な都市や施設等を円滑に結び、物流機能の向上に加え、人・情報の交流拡大の促進を図ります。特に、首都圏中央連絡自動車道は、今後、全線4車線化により機能強化がなされることから、その活用をより一層推進します。

(2) 地域連携ネットワーク

つくば市内の各拠点と近隣市町村や市内各拠点間を結ぶ幹線道路や公共交通機関を地域連携ネットワークとして位置付けます。

地域連携ネットワークにおいては、幹線道路の整備や鉄道、バス、自動車、自転車、徒歩等を含めた交通アクセス網の形成・利用促進をはじめとして近隣市町村と自治体の枠を超えた連携を強化し、茨城県南地域の活力ある経済・生活圏の形成に向け、つくば市の持つポテンシャルの発揮を促進します。



また、市内における交通機能の強化・利便性向上により拠点間での都市機能の補完・分担をはじめとする連携の強化をより促進し、各市街地の拠点性と生活利便性のさらなる向上を図ります。

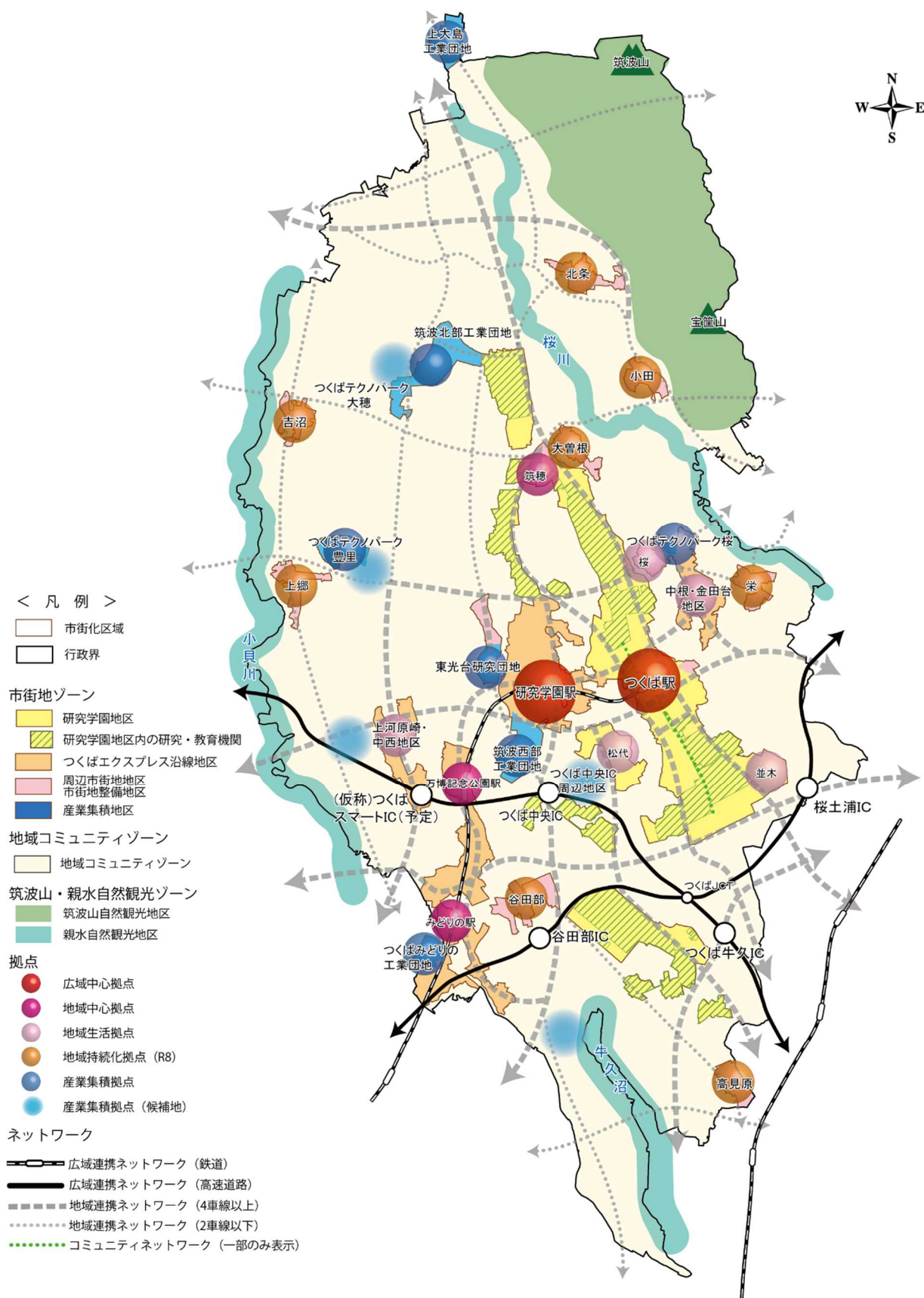
(3) コミュニティネットワーク

研究学園地区での生活における骨格軸となっているペデストリアンデッキをはじめ、市街地ゾーン内や各拠点内における歩道、自転車道を含む道路ネットワークをコミュニティネットワークとして位置付けます。

コミュニティネットワークは、住民の生活における最も基本的な都市基盤となっていることから、誰もが安全に利用できるよう維持・管理を図るとともに、その活用によりにぎわい創出やコミュニティの活性化等を促進します。



4 将来都市構造図



5 将来人口

都市計画マスタープランにおける将来人口は、「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。

将来人口目標：令和27年（2045年）に約29万人

つくば市の人口は、平成17年（2005年）に常住人口20万人を突破し、その後もつくばエクスプレス沿線市街地等を中心に着実に増加している一方、周辺部などでは、人口減少や少子高齢化が進んでおり、今後も地域特性による傾向の違いが顕著になっていくと予想されます。また、人口動態を見ると、平成15年（2003年）までは自然増が社会増を上回っていたのに対し、つくばエクスプレス開通後は社会増が自然増を上回っており、今後、つくばエクスプレス沿線の宅地開発等が完了すると社会増の伸び悩みが予測されます。

本市では、人口のピークを迎える令和30年（2048年）以降を見据えつつ、都市計画マスタープランに基づく各種施策の展開により、人口約29万人を想定した戦略的まちづくりを推進することで、定着人口の維持及び自然増加による将来人口の底上げを図るとともに、「持続可能都市つくば」の実現を目指します。

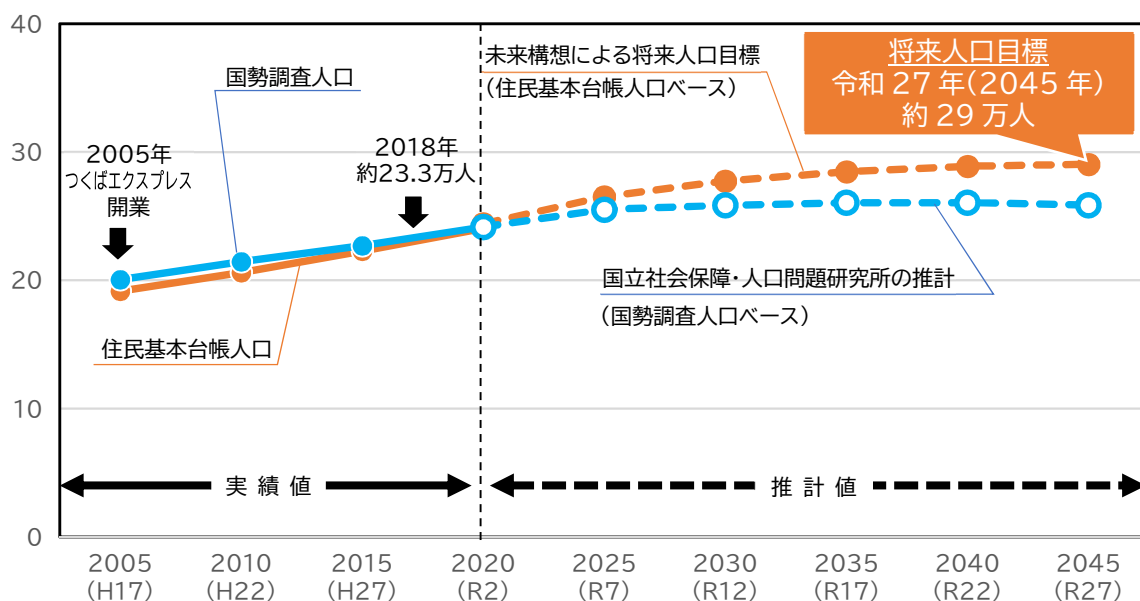


図 将来人口目標

※住民基本台帳の人口が20万人を突破したのは平成20年（2008年）です。住民基本台帳の人口が住民票を基にした数であるのに対し、常住人口は5年に一度国が実施する国勢調査によるもので、住民票を置かず生活している単身赴任や学生などを含めた実態調査のため、つくば市では住民基本台帳の人口よりも多い傾向にあります。

※未来構想による将来人口目標（出典：つくば市未来構想）

- ・2020年以降は、2018年住民基本台帳の人口を基準としてコーホート要因法を用いて実施。開発地区の定着人口は、区画整理のビルドアップ率より想定し、出生率向上効果を見込んで推計。

※国立社会保障・人口問題研究所の推計（日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）

- ・令和2年（2020年）の国勢調査を基に、令和32年（2050年）までの30年間（5年ごと）について、男女・5歳階級別の将来人口を推計

第4節 分野別方針

Ⅰ 土地利用の方針

(Ⅰ) 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商業・業務機能等の高度な都市機能、住宅や居住者の生活を支える公益施設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周辺市街地が、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、広域中心拠点としてふさわしい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、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。

周辺市街地地区については、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。

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又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や環境保全に努めます。

(2) 土地利用の方針

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、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。
- ◆ つくば駅周辺では、立地適正化計画に基づく各種支援制度の活用により広域中心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。また、まちににぎわいを持たせるため、市と地域の連携のもとで、大型店舗の誘致のみならず、歩きたくなる空間となるような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、地区計画や各種協定等により、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。



(都市計画制度による街並み誘導)

- ◆ 研究学園地区は、用途地域の指定に加えて、文教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。引き続き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。
- ◆ 研究学園地区は、高度地区により建築物による圧迫感の軽減等を図ることで、居住環境を保全します。
- ◆ 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」により建築物を建築する際の最低敷地面積を定めることで、ゆとりある居住環境の確保を図ります。

(研究・教育機関の環境保全と活動支援)

- ◆ 「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、建築物の制限や緑化率を定めた「研究教育施設地区計画」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・教育活動の範囲拡大や環境向上のための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の向上を図ります。

（都市機能の充実と拠点性の向上）

- ◆ 研究学園駅周辺では、立地適正化計画に基づく各種支援制度の活用を検討しながら、広域中心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、送迎車用駐車場、駐輪場等の各施設について、今後の需要に対応しながら適切に維持管理を行います。また、都市機能誘導区域の設定などによって、立地適正化計画に基づく各種支援制度の活用により拠点としての都市機能を高めるとともに、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、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、「市民緑地」等の緑地保全に関わる制度の活用を検討します。

（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、土地地区画整理事業の進捗や人口定着の状況に合わせ、土地利用計画に基づく計画的な公共公益施設の整備により、居住者の生活環境や利便性確保を図ります。

③ 市街地整備地区のまちづくり

（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」等の土地地区画整理事業により整備された市街地は、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、市街地周辺を含めた地域の活性化を図ります。
- ◆ 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。



④ 周辺市街地地区の活性化

（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。
- ◆ 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。

（周辺市街地の空き家・空き店舗の活用）

- ◆ 市街地内の空き家・空き店舗については、相談窓口の開設や空き家等の流動化の促進等を通じて、住環境の維持や商店街の活性化などによって、これらを生じさせない環境づくりとともに、空き家化・空き店舗化を予防し、空き家・空き店舗の活用促進などの対策を推進します。

⑤ 工業団地の土地利用

（工業団地の事業環境の維持と向上）

- ◆ 市内の工業団地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、必要に応じ都市基盤整備を行うことで、事業環境の維持と向上を図ります。
- ◆ 事業拡大など既存産業の持続的発展を支えるための都市計画手法を検討します。

（工業団地の景観形成、緑地保全と周辺環境との調和）

- ◆ 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、事業者の協力のもと、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。
- ◆ 市内の工業団地では、公害防止協定の締結等により周辺環境との調和を図ります。

⑥ 産業の活性化

（産業系土地利用の推進）

- ◆ 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た産業系土地利用を促進します。
- ◆ 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。
- ◆ 産業系土地利用の誘導を図る区域は、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を検討しながら適切な規制・誘導を行います。

⑦ つくば市ならではの特徴的な取り組み

（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たライフイノベーション・グリーンイノベーションの推進による産業化促進と社会実装に取り組みます。また、つくば国際戦略総合特区の推進及びスーパーシティ型国家戦略特別区域における「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。



提供：つくばまちなかデザイン(株)

⑧ 市街地の熟成

（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、各種協定等の規制・誘導方策を導入します。

（低未利用地の土地利用）

- ◆ 市街化区域内において、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。

⑨ 市街化調整区域における保全・整備・地域の活性化

（市街化調整区域の土地利用）

- ◆ 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。
- ◆ 無秩序な市街化の恐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。

（幹線道路沿道の土地利用）

- ◆ 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。
- ◆ 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踏まえながら、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、幹線道路沿道において都市計画制度を活用し、一定の都市的利用を許容します。
- ◆ 幹線道路沿道では、周辺の土地利用の動向や地元住民の意向を勘案しつつ、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、生かすような民間事業活動や新産業の創出など、適切な開発とその誘導を図ります。

(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においては、相談窓口の開設や流動化の促進などを通じて空き家化を予防し、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。
- ◆ 「空家等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、空き家化を予防するとともに、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、良好な住環境の保全に努めます。

(区域指定制度による集落維持と活性化)

- ◆ 住宅等の一定の建築物を建築できる「区域指定制度」を適切に運用することで、地域コミュニティの維持や活性化、土地の有効活用など、地区の特性・課題に応じた土地利用を図ります。
- ◆ 「区域指定制度」の区域内では、ゆとりある敷地を確保するとともに、高さ制限により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。

⑩ 田園・自然環境と集落が調和した環境の維持・保全**(農村集落の維持・保全)**

- ◆ 地域コミュニティ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。



小和田の農村集落

(農地の保全と利活用)

- ◆ 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上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。



真瀬の水田

- ◆ 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、農地中間管理事業の活用などにより、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)

- ◆ 地域コミュニティゾーンでは、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の適切な運用や各種都市計画制度の活用により、スプロール化の防止を図ります。

⑪ 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し、周遊コースを新たに展開する取り組みなど、周遊観光事業を推進し、観光振興を図ります。また、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付けた牛久沼の湖畔沿いでは、優れた水辺環境や緑地を生かすとともに、荃崎運動公園等の地域の魅力を楽しむことができる周遊コースの設定等の取り組みを進めることで、牛久沼観光の活性化を図ります。

⑫ まちづくりルール策定の推進

（住民が進めるまちづくりの支援）

- ◆ 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等については、地区計画制度の導入や各種協定の作成のほか、地域まちづくり支援事業により、地域住民で組織するまちづくりグループ等へのアドバイザーやコンサルタント派遣、活動資金助成等を通じ、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支援します。



2 道路・交通の整備方針

(1) 道路・交通の基本的方向性

つくば市は、常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道をはじめ、国道125号、国道354号、国道408号、学園東大通り、学園西大通り等の主要幹線道路が都市の骨格を形成しています。

今後の道路整備については、都市計画道路等の整備を促進するなど、道路ネットワークの形成を推進します。一方、首都圏の環状の連絡機能を果たす首都圏中央連絡自動車道の4車線化を促進し、常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道と広域幹線道路により交通ネットワークを強化します。

また、歩行者・自転車の安全と円滑な自動車交通を確保するため、歩車道分離や交通量の多い路線のバイパス整備等を進めます。

公共交通は、環境負荷の小さい交通手段として地球温暖化対策につながることから、利用促進を図るとともに、つくばエクスプレスの各駅を拠点とする市内公共交通体系の充実に努めます。

つくばエクスプレス各駅等の交通結節点やその周辺においては、ユニバーサルデザインに配慮した交通施設の充実や、自転車利用環境及び歩行空間の整備を進めることで人の交流を促し、にぎわいの創出を図ります。



(2) 道路・交通の整備方針

① 幹線道路等の整備・促進

(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。
- ◆ 将来道路交通網の中の構想路線については、都市計画決定を検討します。

(主要幹線道路等の整備促進)

- ◆ 国道6号、国道125号、国道354号のバイパス等の主要幹線道路の整備を促進します。
- ◆ 社会、経済、文化等の広域的な交流を強化するため、暫定2車線で供用されている首都圏中央連絡自動車道の4車線化に向け、関係機関と連携しながら整備を推進します。
- ◆ インターチェンジについては、関係機関と協議を重ねながら整備に向けて事業を推進し、幹線道路等との接続を強化することで市内の交通利便性向上と活性化を図ります。

(幹線道路等の整備)

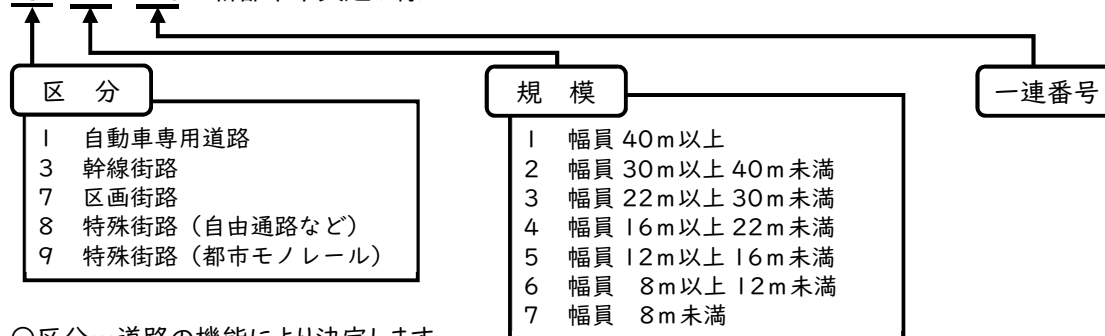
- ◆ 都市計画決定されている路線については、早期の事業着手及び整備を推進します。
- ◆ 現在整備中又は整備に着手予定の主要な路線は、以下の表のとおりです。

交通施設	番号	路線施設名等
自動車専用道路	1・3・2	首都圏中央連絡自動車道線
主要幹線道路	3・3・13	松代河原崎線
	3・3・14	境松西平塚線
	3・2・29	牛久・土浦線(国道6号牛久土浦バイパス)
	3・3・33	寺具・北条線(国道125号バイパス)
	3・2・34	真瀬今鹿島線
	3・2・36	真瀬大角豆線(国道354号バイパス)
	3・2・37	西平塚高野線
都市幹線道路	3・4・30	天宝喜・荃崎線
	3・4・31	高崎線
	3・3・32	小山・大井線
	3・2・38	妻木金田線
	3・3・39	上野花室線
	3・2・40	新都市中央通り線
	3・4・45	谷田部花島線
幹線道路	3・5・23	田倉上郷線
	3・5・24	台宿線
	3・4・49	葛城東光台線
	3・4・56	小白碓島名線
	3・4・57	島名原新田線
	3・4・62	上河原崎東環状線
	3・4・63	上河原崎西環状線
	3・4・64	小白碓御幸が丘線
	3・4・65	小白碓谷田部線
	3・4・66	台町萱丸線
	3・4・70	酒丸上沢線

◆ 都市計画道路における番号とは

《例》

3・2・40 新都市中央通り線



○区分…道路の機能により決定します。

○規模…道路の幅員により決定します。

○一連番号…区分毎に一連の番号を決定します。

② 一般道路整備

(一般道路ネットワークの整備)

- ◆ 市内の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。
- ◆ 市街地内や農村集落内の交通量の削減及び歩行者等の通行の安全性を高めるため、その外側を通るバイパス道路の整備を検討します。

(生活道路の整備)

- ◆ 地域の未整備道路や狭小な道路は、安全な歩行者空間と十分な道路幅員を確保するための整備を推進します。
- ◆ 生活道路の安全性を確保するため、交差点改良等の整備を推進します。

(道路の維持・管理)

- ◆ 歩道については、誰もが安全に通行できるよう、ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた改修を推進します。
- ◆ 円滑な道路交通を維持するため、道路の維持・管理に努めます。
- ◆ 市民の協力を得て道路の維持・管理や環境美化活動を行う「アダプト・ア・ロード」を推進し、美しい街路景観を維持します。
- ◆ 災害時の避難路や輸送路に位置付けられている幹線道路については、橋梁耐震補強を推進するなど、災害時における機能確保を図ります。

③ 道路及び道路構造物等の維持・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。

④ 公共交通の充実

(つくばエクスプレスの活用促進)

- ◆ つくばエクスプレスを「東京都心とつくば市を直結する広域的な路線」及び「市内交通の主軸を担う路線」として、その活用を促進します。また、関係機関と協議・連携しながら、更なる利便性・快適性の向上を目指します。



提供：首都圏新都市鉄道(株)

(公共交通体系の利便性向上)

- ◆ 公共交通体系については、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。
- ◆ 地域の交通拠点を整備することで、パーク＆バスライドやサイクル＆バスライドの利用促進を図り、公共交通の利用圏域の拡大を図ります。
- ◆ 公共交通の利便性向上を図るため、需要を把握するための実証実験を行い、その結果を踏まえつつ、新たな公共交通システムについて検討します。

◆◆◆ 第3章 全体構想 ◆◆◆

- ◆ 広域的な公共交通については、近隣自治体や関係機関等と協議し、更なる利便性向上について検討します。

(つくばエクスプレス各駅の周辺整備)

- ◆ 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、駐輪場等を適切に維持・管理します。また、駐輪場等については、今後の需要を踏まえつつ、整備・拡充を検討します。
- ◆ つくば駅周辺では、案内機能の強化や乗り換えの利便性向上に向けた公共施設等の整備・活用を推進します。
- ◆ つくばエクスプレス各駅の周辺において、新たな施設整備やサイン設置の際には、ユニバーサルデザインに配慮した整備を推進します。



つくば駅前バスターミナル

(バス交通等の利便性向上)

- ◆ 一般路線バスは、つくば市内外を結ぶ骨格的な交通機能を有し、つくばエクスプレスの一部の駅と近隣自治体の交通拠点等を結ぶ交通機能を担う幹線として、交通ネットワークの充実を図ります。
- ◆ 一般路線バスの補完機能を持つコミュニティバスやデマンド型タクシーは、一般路線バスとの効果的な連携に向けて、運行路線の見直しによる利便性の向上を図ります。
- ◆ 通勤者・通学者の交通利便性の確保を目的として、企業等と連携した循環バス、貸切バス、デマンドバス等の多様な交通手段について検討します。



つくバス

(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との効率的な機能分担を促進します。
- ◆ 公共交通の充実、自転車による移動のしやすさの確立など、各種交通施策の実施を検討し、関係機関等と協議、連携を図っていきます。

(駐車場整備地区による都市環境の確保)

- ◆ つくば駅周辺においては、商業・業務施設、公共施設等の駐車場需要への対応や円滑な道路交通を確保するため、引き続き駐車場需要を鑑み適切に駐車場整備地区制度を活用します。また、自動車交通が著しく輻輳する地区においては、周辺環境との調和や立地条件を考慮しながら必要に応じ都市計画駐車場及び駐車場整備地区の決定等を検討します。



都市計画駐車場

⑤ 道路空間の安全確保と魅力向上

（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。
- ◆ 学校や病院、公共施設等の周辺については、誰もが安全・安心に通行できる歩行空間の確保に努めます。特に、通学路については、関係者と連携しながら合同点検の実施や通学路交通安全プログラムの充実を図ります。

（歩きやすい歩行空間の確保）

- ◆ 快適な歩行空間を確保するため、既存の歩行空間の状況を点検するとともに、ユニバーサルデザインにも配慮しながら、維持・補修等を推進します。また、樹木の適切な維持・管理により、見通しの確保にも努めます。

（ペDESTリアンデッキの維持と活用）

- ◆ つくば市の特徴的な都市施設であるペDESTリアンデッキは、街路樹の保全など、適切な維持・管理を図るとともに、各種法令の遵守、安全を確保した上でにぎわい創出に向けた活用方策も検討します。



ペDESTリアンデッキの活用

（道路空間の有効活用）

- ◆ 研究学園地区内の道路やペDESTリアンデッキは、ゆとりをもって整備されていることから、歩行者等の安全を確保した上でにぎわいの創出や、道路空間の有効かつ積極的な活用を検討します。

⑥ 自転車利用環境の整備

（自転車道路ネットワークづくり）

- ◆ 研究学園地区のペDESTリアンデッキやつくばりんりんロード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。
- ◆ 自転車・歩行者専用道路の整備に当たっては、歩行者と自転車の通行を分離するなど、歩行者の安全に十分配慮します。



つくば霞ヶ浦りんりんロード

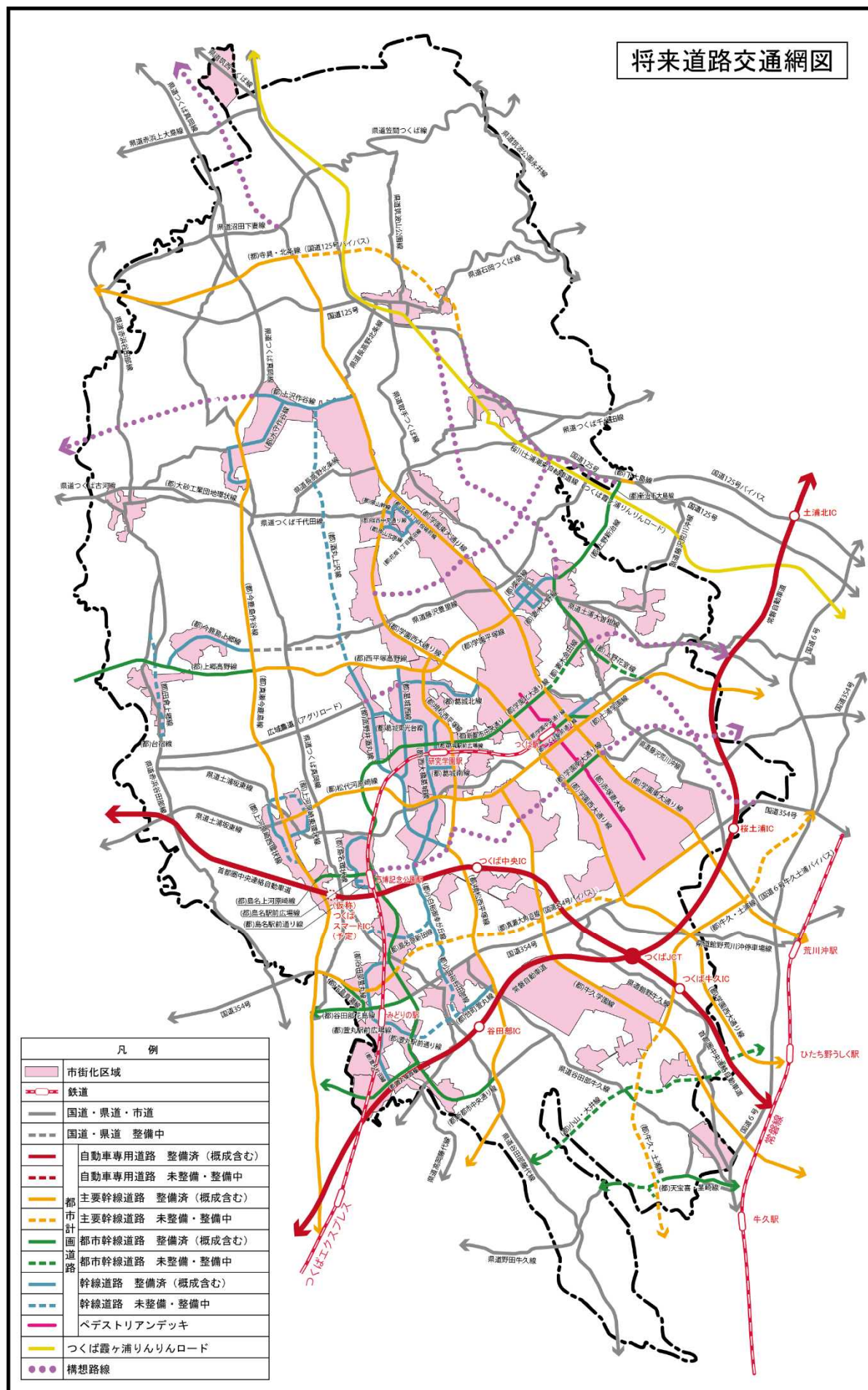
（駐輪場の整備と維持・管理）

- ◆ つくばエクスプレス各駅周辺等では自転車等駐車場の適切な維持・管理を行い、自転車等の利用者が鉄道やバスを利用しやすい環境整備を図ります。

（レンタサイクル・シェアサイクルの推進）

- ◆ 鉄道利用の通勤・通学者や観光客などの利用特性に応じ、レンタサイクルやシェアサイクルなどの自転車利用システムの利便性の向上に取り組みます。

第3章 全体構想



3 公園・緑地の整備方針

(1) 公園・緑地の基本の方針

つくば市は、北に筑波山、南に牛久沼を望み、西側には小貝川、東側には桜川が流れています。広がりのある台地には、中小の河川が流れ込み、平地林、屋敷林、農地、ため池、谷津田等が織りなす豊かな自然環境を有しています。

また、研究学園地区やつくばエクスプレス沿線地区の市街地には数多くの公園が整備されており、緑豊かで潤いのある街並みを形成しています。

このような多様な緑は、市民に潤いをもたらすだけでなく、市民が集い、生涯学習、健康づくりに生かされる場や、災害時の防災拠点、避難場所、延焼防止等の防災空間、さらに、生物多様性への配慮、環境の保全や公害の緩和、景観の向上が期待されるなど、都市において非常に重要な役割を担っています。

こうしたことから、身近にある豊かな緑環境を守り育ていくとともに、地域のバランスを考慮した公園・緑地の整備検討、史跡、水辺等を活用した多様なオープンスペースの確保、防災機能の充実等に努めます。

また、既存の公園・緑地については、機能更新を含めた適切な維持・管理を推進します。



洞峰公園

(2) 公園・緑地の整備方針

① 公園・緑地の整備

(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 m²以上を目標とし、実現に向けた整備・保全を図ります。
- ◆ 研究学園地区と比較して公園が少ない地域コミュニティゾーンにおいても、多様な公園や緑地等のオープンスペースをバランス良く確保していくように努めます。
- ◆ 公園整備に当たっては、ユニバーサルデザインに配慮し、防犯対策を図りながら、誰もが安全で快適に利用できる環境づくりに努めます。
- ◆ 都市計画公園等の公園整備を進めるとともに、既設の公園については、機能更新を含めた適切な維持・管理を行います。

(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。



松代公園



研究学園駅前公園

◆◆◆ 第3章 全体構想 ◆◆◆

- ◆ つくばエクスプレス沿線地区内の大規模緑地は、大切な緑地資源として保全を図ります。

(スポーツ・レクリエーションの拠点づくり)

- ◆ 市民のスポーツ活動の場として、上郷高校跡地における陸上競技場の整備をはじめ、スポーツ・レクリエーションの拠点づくりを検討します。
- ◆ スポーツ・レクリエーション拠点においては、ユニバーサルデザインや防災機能に配慮するとともに、誰もが楽しめ、スポーツに関わる様々な人々の連携、交流が図れる空間の創出を検討します。

(文化財を活用した緑地空間)

- ◆ 平沢官衙遺跡や小田城跡といった文化財を活用した施設では、市民が憩える場として、文化財と緑が一体となった空間を創出します。



平沢官衙遺跡

(歴史緑空間の整備)

- ◆ つくばエクスプレス沿線地区の中根・金田台地区では、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を推進します。また、貴重動植物の保全エリアについて、林内の下草刈りや間伐を行い、良好な生育環境を保全します。

(自然環境に配慮した整備・維持管理)

- ◆ 豊かな自然資源を有する筑波山自然観光地区の特性を次世代へ継承するため、関係機関と連携して自然環境に配慮した整備・維持管理を推進します。また、自然環境や既存の施設等を生かすとともに、維持管理の容易な設備を積極的に取り入れることで、持続可能な観光地の創出を図ります。

(筑波山周辺整備)

- ◆ 豊かな自然資源を有する筑波山とその周辺では、身近に自然と親しむことができる登山道や公衆トイレ等の整備を推進します。また、登山者等の安全性確保のため、筑波山御幸ヶ原への避難所及び休憩所機能を備えた施設の設置を推進します。



筑波山おもてなし館

(つくばウェルネスパークの利用促進)

- ◆ 市民の健康づくりを目的として整備したつくばウェルネスパークについては、適切に維持・管理をするとともに、市民の利用促進に努めます。

(地域の公園整備)

- ◆ 地域のシンボルとなるような親しみのある公園とするため、地域の特徴をいかした整備によって、ゆとりと潤いのある空間を創出します。

② ひろがりのある田園環境における緑の保全

(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。
- ◆ まとまりのある優良農地は、田園環境の緑の一つとして、維持・保全に努めます。

(緑地・平地林・里山の保全と維持・管理)

- ◆ 地域コミュニティゾーンの河川周辺の緑地、まとまりのある平地林、点在する里山等は、市民、NPO、地権者、行政等が連携を図りながら、適切な維持・管理に努めます。

③ 河川等をいかした環境整備

(水と緑の環境整備)

- ◆ 市内の河川は、水質環境に配慮するとともに、各地域の特徴をいかした水と緑の環境整備を検討します。

(水辺空間の活用)

- ◆ 市内の河川の沿岸部では、遊歩道や自転車道の整備を検討します。
- ◆ 小貝川や桜川では、川沿いの緑と一体化したオープンスペースの整備など、積極的な水辺の活用を検討します。

④ 水と緑のネットワーク形成

(水と緑のネットワーク化)

- ◆ 筑波山、平地林、斜面林、屋敷林、社寺林、農地等の豊かな緑や、牛久沼、小貝川や桜川をはじめとした河川やため池等の水辺は、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。

(緑にふれあう拠点の活用)

- ◆ 筑波ふれあいの里、豊里ゆかりの森、荃崎こもれび六斗の森、高崎自然の森は、自然や緑にふれあう拠点として活用します。



(ペDESTリアンデッキによるネットワーク形成)

- ◆ 研究学園地区内には特色のある公園が整備されています。これらの公園とペDESTリアンデッキの連続性を保つことで歩行空間と緑空間のネットワークを形成します。また、樹木等の適切な維持・管理に努めます。

◆◆◆ 第3章 全体構想 ◆◆◆

(筑波山地域ジオパークの推進)

- ◆ 筑波山や霞ヶ浦を含む地域は、ダイナミックな地殻変動と海水準変動で形成された多様な地質と地形を有しており、豊かな生態系や人々の歴史、文化が育まれています。これらの地域資源を保全・継承するとともに、学習の場や観光資源として活用していくため、筑波山地域ジオパークとして、関連自治体や関係機関と連携していきます。

**⑤ 都市緑地の保全****(都市の緑化)**

- ◆ 都市部の緑化推進の方策として、緑被率や緑視率等の基準を用いた規制・誘導等を検討します。

(法的規制による保全)

- ◆ 市内の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」、「緑地保全地域」、「緑化地域」、「風致地区」、「生産緑地地区」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。
- ◆ 地区レベルでの緑の保全を図るため、地区計画の活用による規制・誘導を検討します。

(住宅地、研究・教育機関、工業団地等の緑)

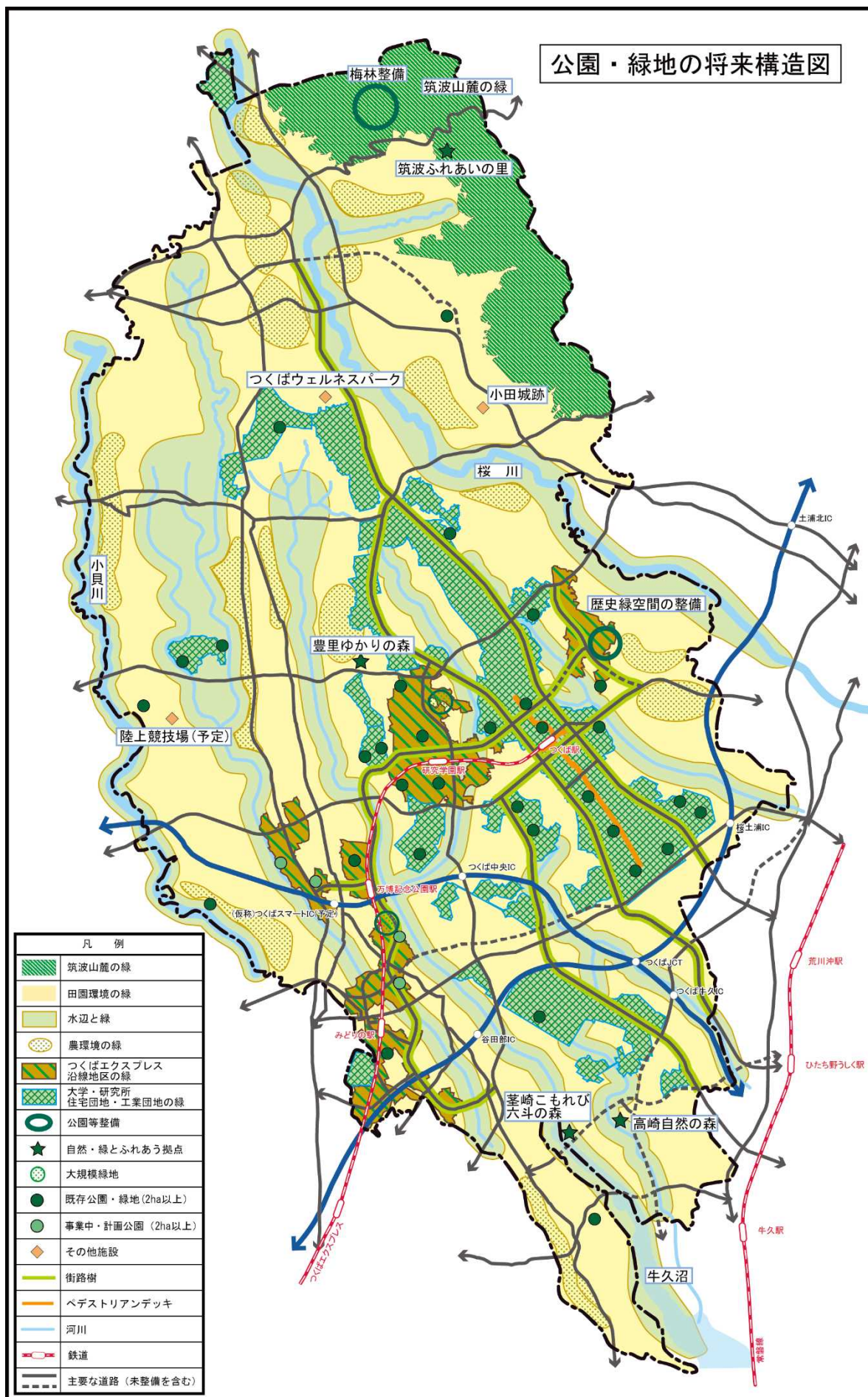
- ◆ 住宅地においては、各敷地内の緑化を促進することにより、市街地全体の緑被率や緑視率の向上を図ります。
- ◆ 研究・教育機関や工業団地内の豊富な緑の適切な維持・管理を促進します。
- ◆ 公共公益施設についても緑化を推進するとともに、適切な維持・管理を図ります。

⑥ 市民と協働して緑を守り育てる仕組みづくり**(市民参加の推進)**

- ◆ つくば市内に数多くある公園・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できる機会の提供など、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。
- ◆ 市民と協働して公園の維持・管理を行っていく「アダプト・ア・パーク」制度の活用を推進します。

(市民緑地制度の活用推進)

- ◆ 緑豊かな土地を所有している市民が、その土地の管理について市等と契約を結び、その土地を一般に開放しながら保全を図る「市民緑地制度」の活用を推進します。



4 都市防災の方針

(1) 都市防災の基本的方向性

平成23年3月に発生した東日本大震災や平成24年5月に市内で発生した大規模な竜巻は、つくば市に甚大な被害をもたらしました。このような予測を遥かに超える自然災害は、今後も突如として発生し、住民の生命や財産を脅かす深刻な事態を招くことが考えられます。

また、市内には、近年頻発している集中豪雨に関し河川の洪水氾濫による浸水が想定されているほか、地質的に軟弱な地域やがけ崩れの恐れが高い土砂災害危険箇所が点在しています。

このようなことから、治水対策、土砂災害対策等の災害予防の強化を図るなど、災害に強いまちを目指します。

(2) 都市防災の方針

① 防災市街地の整備

(延焼遮断機能の強化)

- ◆ 道路の有する延焼遮断機能の強化のほか、都市公園等の適切な配置、公共施設におけるオープンスペースの確保や接道部緑化、ポケットパークの整備など多様な手法の活用により、燃え広がらないまちの形成を目指します。

(オープンスペース等の確保)

- ◆ 都市公園等のオープンスペースは、災害発生時の一時避難場所としての機能を持つことから、適切な配置・整備を推進します。
- ◆ 一時避難場所まで安全に避難できるように、道路や誘導標識等の整備を推進します。
- ◆ 大規模災害においては、ヘリコプターによる輸送が必要となる場合も想定されることから、「つくばヘリポート」との連携を考慮しつつ、都市のオープンスペース等を活用した臨時ヘリポートの開設について、土地所有者等との調整を図ります。

(ライフライン施設対策)

- ◆ 都市生活のライフラインとなる道路、上下水道、電気、電話等の生活関連サービス施設については、それらを所管する関係機関と連携して適切な維持・管理・点検に努めます。また、災害時に安全で効率的な復旧が早期に図られるよう、関係機関の連携・協力を図るとともに、機能確保のため、耐震性の向上や自家発電設備の設置等を促進します。

② 災害対応力の強化

(公共施設の防災機能強化)

- ◆ 災害時の避難場所や物資の保管・集積・配分場所、救急医療等の様々な活動拠点となる市庁舎や公園、学校等の公共施設については、建築物の耐震性を確認し、安全性を確保するとともに、その機能や規模に応じて、非常用電源設備や備蓄倉庫等の防災施設を整備し、防災機能の強化を図ります。

（建築物の耐震化）

- ◆ 地震による建築物の被害を軽減し、地震に対する建築物の安全性を確保するため、新耐震基準適用以前（昭和56年5月31日以前）の建築物の耐震診断・耐震改修の促進を図ります。
- ◆ 緊急輸送道路や避難路となる道路沿道の建築物については、災害時の輸送機能を確保するため、耐震化を促進します。

（災害時における交通の確保）

- ◆ 防災拠点や防災上重要な行政施設、病院施設等への円滑な交通経路が維持できるように都市計画道路等の整備を促進し、災害時における円滑な交通を確保します。
- ◆ 災害により市民の移動が困難な状況が想定されることから、自転車の利用促進をはじめとして災害に強い交通手段の確保を進めます。
- ◆ 市内各地に見られる狭小な道路については、緊急車両の通行が可能となる道路幅員を確保するなど、道路環境の改善に努めます。

（消防署の適正配置）

- ◆ つくばエクスプレス沿線開発による市街地の拡大や人口増加に伴い、消防需要が増加した地域や今後増加が見込まれる地域を含めた消防力の強化を図るため、既存消防署の位置及び市全体の配置バランスを総合的に検証し、必要に応じ新設を含めた適正な配置を推進します。



（地理情報システム（GIS）等の活用）

- ◆ 市が災害による甚大な被害にあった場合に備え、被害状況の把握が迅速にできる地理情報システム（GIS）を導入し、災害後の速やかなまちの災害復旧・復興を効率的に行えるように努めます。
- ◆ 災害の備えとして、ハザードマップ（危険箇所マップ）や各種災害履歴情報等を地理情報システム（GIS）と連携させることによって、災害に対する危険性の情報提供に努めます。
- ◆ 災害等に関する情報を迅速に市民へ伝達するため、防災行政無線を含む様々な情報伝達手段の整備を推進します。

（防災意識の向上）

- ◆ 避難所一覧や災害時の情報収集、ハザードマップや地域防災マップ、様々な災害への備え方など、災害に対する必要な情報をまとめた資料等の活用を推進するほか、マイ・タイムラインの普及・啓発、自主防災組織の活動支援等とあわせて、防災意識の向上を図ります。

③ 流域治水対策の推進

（河川治水対策の促進）

- ◆ 小貝川、桜川、谷田川、西谷田川をはじめとする主要河川等は、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。



（雨水流出抑制施策の推進）

- ◆ 道路や公園等の公共施設整備に伴い、透水性アスファルト舗装、浸透側溝、雨水貯留施設等の整備による雨水流出の抑制を図ります。

（市街地の雨水排水対策の推進）

- ◆ 市街地の雨水対策については、近年の集中豪雨等を踏まえ、調整池等の雨水流出抑制対策の検討や河川改修等を促進します。

④ 土砂災害対策

（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。

（急傾斜地崩壊対策、土石流対策の推進）

- ◆ がけ崩れや土石流の危険がある場所では、住民の理解・協力を得ながら、各種法律に基づき、県や国と連携して災害危険区域等の指定や安全対策の実施を促進します。

5 景観形成の方針

(1) 景観形成の基本的方向性

つくば市は、シンボルとなる筑波山、ゆったりと流れる桜川、小貝川等の河川、そして、連続する斜面林、農地、広がりのある自然・田園景観を基盤とし、屋敷林や長屋門等のある伝統的集落景観や、それらと一体となった里山景観が随所に見られます。一方で、研究学園地区を代表として、街路樹や住宅地等が計画的に整備された整然とした都市景観も見ることができます。

これらの特徴的な景観が調和・融合している本市の特性を最大限にいかしながら、都市とその周辺の緑が織りなすつくばらしい景観を保全していくため、景観法に基づく景観計画を策定し、景観形成方針を定めるなど、良好な景観を形成するための取り組みを進めています。今後も「つくば市景観条例」及び「つくば市屋外広告物条例」を適切に運用するとともに、市民や事業者と協力しながら、景観の維持・継承・創造を進めます。

(2) 景観形成の方針

① 筑波山の眺望確保とひろがりのある風景の保全

(筑波山の眺望)

- ◆ 市内の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。

(ひろがりのある風景の保全)

- ◆ 市内の大半は、平坦な地形で比較的高低差が少ないことから、空の広さを感じられる広がりのある風景が特徴です。この特徴を失わないよう、これらの風景を構成する農地・樹林地等の維持・保全を図ります。

② 伝統的集落と里山景観の保全

(伝統的集落の保全と活用)

- ◆ 統一感のある家々から成る伝統的集落は、美しい街並み景観として積極的に保全を図るとともに、古民家のリノベーションなど、その活用方策を検討します。



洞下の街並み

(里山景観の保全)

- ◆ 集落、農地、山林が一体となった里山景観は、つくばの特徴的な景観として再認識し、市民、NPO、地権者、行政等が協働して維持・管理に努めます。

(歴史的建造物の保全)

- ◆ 各地域に残る歴史的建造物は、市民共通の景観資源と位置付け、民有文化財の管理及び修理に対する、経費の一部補助による支援などを通じ、積極的な保全・修景を図ります。

③ 市街地等の景観形成

(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。
- ◆ 幹線道路沿道については、道路景観と建築物との一体感等に配慮した良好な景観誘導を図ります。

(市街地内の商店街の景観形成)

- ◆ 市街地内の商店街の活性化を図るためにも、地元と行政が一体となって、魅力ある商店街の景観形成の取り組みを推進します。

(新しい商業集積地区の景観形成)

- ◆ 幹線道路沿いに集積するロードサイドショップや研究学園地区等の商業集積地区では、近隣との調和に配慮しながら、にぎわいを生み出す魅力ある景観形成を誘導します。

(住宅団地等の景観形成)

- ◆ 住宅団地、集合住宅地等においては、周辺の自然環境、田園景観との調和に配慮するとともに、地区計画、各種協定等により、民有地内の緑化や緑地保全を促進するなど、住宅地としての良質な景観形成を誘導します。

(工業団地等の景観形成)

- ◆ 工業団地等においては、事業者の協力のもと、ゆとりある土地利用や緑地協定等の活用により、周辺地域と調和した緑豊かで研究・操業環境に優れた景観形成を図ります。

④ 整然とした研究学園地区の街並みの維持

(研究学園地区における都市景観の形成)

- ◆ 研究学園地区内の研究・教育機関等については、優れた環境と景観が確保されていることから、今後も良好な景観を維持・創出できるよう、「つくば市景観計画」や「研究教育施設地区計画」に基づき景観の誘導を図ります。
- ◆ 研究学園地区は、特別用途地区の指定や「つくば市建築物の敷地制限条例」により、静穏な環境やゆとりある街並みの形成を誘導します。
- ◆ 国家公務員宿舎等の跡地は、地区計画や各種都市計画の手法により、緑豊かなゆとりある都市環境の継承を図ります。

⑤ 公共施設の景観形成

(道路の景観形成)

- ◆ アダプト・ア・ロード事業による道路空間の美化活動や道路沿道の緑化を市民との協力により進め、潤いのある街並みの形成を図ります。
- ◆ 幹線道路については、街路樹の植栽や屋外広告物の規制等により、安全で快適な道路景観の形成を図ります。



学園西大通り線の景観

- ◆ 歩行者のスペースを確保しながら植栽等を行い、コミュニティ道路の形成を図ります。
- ◆ 商業地、住宅地等の市街地においては、無電柱化を促進することにより、広い歩行者空間を確保し、街路景観を保全します。

（公園の景観形成）

- ◆ 公園やオープンスペースは、憩いの公共空間であるとともに、市民の交流の場、安らぎを与える場として貴重な空間であり、広く活用される施設としての景観形成に配慮します。
- ◆ 公園については、緑の回廊づくりを進めるための拠点となるよう配慮した景観形成を進めます。

（公共建築物の景観形成）

- ◆ 学校、公営住宅等の公共建築物や多くの人が集まる公共施設等は、外観（デザイン、色彩等）を周辺と調和させることや植栽等を行うことにより、落ち着いた景観形成を図ります。一部では、景観の中でシンボリックなものになるよう検討します。
- ◆ 大規模な建築物等については、景観計画に定める景観軸（筑波山、河川、幹線道路、シンボリックな構造物等）に配慮した配置によって、周辺に違和感を与えない景観形成を図ります。
- ◆ 駐車場については、適切な植栽を行い、潤いのある景観づくりを推進します。

（公共サインシステムへの配慮）

- ◆ 公共サインについては、誰にでもわかりやすく、景観に配慮した統一感のあるサインの設置を推進するため、サインガイドラインの適切な運用を図ります。



⑥ 緑地や街路樹の維持・管理

（緑地の維持・管理）

- ◆ 道路や公園、住宅や事業所等の敷地内の緑地は、潤いのある街並み形成に重要な役割を担っていることから、市民・事業者・行政が協力して適切な維持・管理を図ります。

（街路樹の維持・管理）

- ◆ 市内の幹線道路にある連続的な街路樹は、訪れる人に印象深いものであり、つくばの特徴的な景観の一つとなっていることから、車両からの見通しなど交通安全の確保に留意しつつ、街路樹の適切な維持・管理を図ります。

⑦ 市民とともに進める景観形成

(景観形成のルールづくり)

- ◆ 良好な景観形成を図るため、まちに関わる市民・事業者・行政が協力しながら、景観協定やガイドライン等のルールづくりを推進します。



(市民参加による景観形成)

- ◆ 地域の住民によるボランティアの違反広告物除却など、市民と連携して、地域の良好な景観を維持・保全する方策を推進します。
- ◆ 景観の大切さを広く周知することを目的として、景観コンテストの実施や景観マップ、景観百選等の作成による周知・啓発活動を推進します。



6 脱炭素まちづくりの方針

(1) 脱炭素まちづくりの基本的方向性

つくば市は、市民、事業所、研究・教育機関、行政等が一体となり、脱炭素型まちづくりを進めており、環境モデル都市やSDGs未来都市、脱炭素先行地域等に選定された都市として、地域の特徴を踏まえた先導モデルとなる取り組みが求められています。

これを踏まえ、今後のまちづくりにおいては、引き続き市街地の無秩序な拡大を抑制するとともに、拠点となる市街地に都市機能の集積を図ることで、徒歩、自転車等による生活利便性を高めます。合わせて、拠点間の移動には公共交通の利用を促進し、自動車利用からの転換を図ることで環境負荷の軽減を目指します。

また、研究学園地区等の都市再生、つくばエクスプレス沿線開発の街区整備における開発行為や大規模な施設建築等に合わせた効率的なエネルギーシステムの導入、個々の住宅・事業所等の省エネ・創エネ化など、エネルギー利用効率の高い市街地の形成を図ります。

さらに、二酸化炭素の吸収源となる都市内の公園・緑地、街路樹等の緑を維持・管理し、都市周辺に広がる自然環境を保全するなど、市全体の脱炭素化を図ります。

(2) 脱炭素まちづくりの方針

① 省エネ・環境配慮型のまちづくり

(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。



(都市機能集積拠点の形成)

- ◆ 拠点となる市街地に都市機能を集積させ、エネルギー効率の高い市街地の形成を図ります。

(環境配慮型の街並み整備)

- ◆ 研究学園地区等の都市再生やつくばエクスプレス沿線開発による市街地整備を通じて、広域中心拠点における低・脱炭素型の住宅や店舗・事業所等の建築や自転車等が利用しやすい道路空間の整備を促進します。

(建築物の脱炭素化 住宅／ビル・工場／公共施設)

- ◆ ゼロエミッション住宅、LCCM（ライフサイクルカーボンマイナス）住宅、低炭素認定住宅等の低・脱炭素住宅の導入を促進します。
- ◆ 工場や事業所については、環境に対する事業者への意識啓発等を通じて、エネルギー性能の高いビル建築や省エネ、創エネ設備の導入を促進します。

② 環境負荷の低い交通手段の利用促進

（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。
- ◆ 民間路線バスやコミュニティバス等による公共交通ネットワークの最適化に向けたマネジメントを行い、公共交通の利便性を向上させ、利用促進を図ります。

（環境配慮型自動車の普及促進）

- ◆ 天然ガス、電気、水素、ハイブリッド、メタノール等による環境配慮型自動車の普及促進を図ります。

③ 環境に配慮したエネルギーの利用促進

（多様な分散型エネルギーの導入と利用促進）

- ◆ 住宅、公共施設、低未利用地等を活用して、太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入を図ります。また、焼却施設から発生する余熱等の未利用エネルギーを利用した発電等を促進しつつ、電力を必要とする施設への託送等の実施を図ります。

（多様なエネルギー需給構造の構築）

- ◆ 広域中心拠点においては、分散型エネルギーなど多様な電源を活用した面的エネルギーネットワーク導入を図り、災害時等でも適切に機能するエネルギー需給構造を構築します。

④ 二酸化炭素吸収源となる緑地の確保

（住宅地における緑のある街並みの形成）

- ◆ 市街地においては、地区計画による緑地の確保や緑地協定及び景観協定の締結の推進を図り、緑豊かな街並みの形成を促進します。

（緑地の保全）

- ◆ 筑波山や市内各地に残る樹林地及び市内全域に広がる農地の保全、市街地の街路樹や公園等の、整備された緑地の適切な維持・管理により、二酸化炭素吸収源となる多様な緑を確保します。

7 その他都市施設等の整備方針

(1) その他都市施設等の基本的方向性

その他多種多様な都市施設等については、多面的に有効活用を図ることに加え、土地利用や市街地の状況、人口の増減や密度等に応じて施設の拡充や更新、集約化、再配置等を検討するとともに、長寿命化等を考慮した適切な維持管理により、生活環境と利便性の向上に努めます。

また、都市計画施設については、社会経済状況の変化を鑑みその必要性の検証を行い、適宜適切な見直しを行います。

(2) その他都市施設等の整備方針

(上水道の整備推進)

- ◆ 上水道は、未普及地区への安全・安心な生活用水を供給するための配水管敷設を推進します。

(下水道等の整備と維持管理)

- ◆ 汚水・雑排水等については、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、雨水については、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。
- ◆ 下水道管や都市下水路等の適切な維持管理を図ります。

(ごみ焼却場等の維持管理)

- ◆ 一般廃棄物処理施設である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。



つくばサステナスクエア

(リサイクルセンターの運営)

- ◆ 市民ぐるみのごみ減量化、省資源、リサイクルを推進していくことを目的として、リサイクルの啓発・実践の拠点となるリサイクルセンターの適切な運営・維持管理を推進します。

(小中学校の適正配置)

- ◆ つくばエクスプレス沿線地区の新市街地における小中学校等教育施設は、開発状況に応じた人口増加予測から学校ごとの児童生徒数推計を実施し、実情に応じた学校配置や規模の適正化を図ります。



みどりの学園義務教育学校

(市営住宅による住環境確保)

- ◆ 子どもから高齢者まで、安全で快適に暮らせる市営住宅を目指し、修繕・改善工事を計画的に行うことで、既存市営住宅の長寿命化を図ります。また、必要に応じて建替えを行うことで、良好な住環境を確保します。

（市民活動の拠点）

- ◆ 交流センターと市民活動センターの機能をあわせ持つ「つくば市民センター」において、市民活動の情報発信や活動支援を行うことで、市民活動の交流促進を図ります。

（防犯灯・街路灯の設置推進）

- ◆ 歩道の利便性の向上や防犯面の強化を図るため、防犯灯・街路灯の計画的な設置を推進します。

（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、「公共施設適正配置の指針」と「公共施設の集約化・複合化の指針」を作成するなど、適切な公共施設のマネジメントを進めます。