

第4章 エリアプラン

第1節 エリアプランとは

つくば市都市計画マスタープランでは、地域単位での活性化を図ることを目的に、地域レベルのまちづくり構想としてエリアプランを設定します。

エリアプランは、各地域の特徴をまとめた「エリアの概要」、各地域のあるべき将来像と、その実現に向けた居住環境の保全や道路等基盤整備といった各エリアで共通するまちづくりの基本事項のほか、エリアの特性を踏まえた目標を示す「エリアが目指す将来像」、将来像及び目標の実現に向けたまちづくりの取り組みをまとめた「整備方針」及び「整備方針図」から成るものです。各地域の特徴的な資源を活用したまちづくりを推進するとともに、各エリアに必要となるインフラ整備や地域振興等の取り組みを進めることで、5つのエリアが一体化した「持続可能都市 つくば」の形成を図ります。

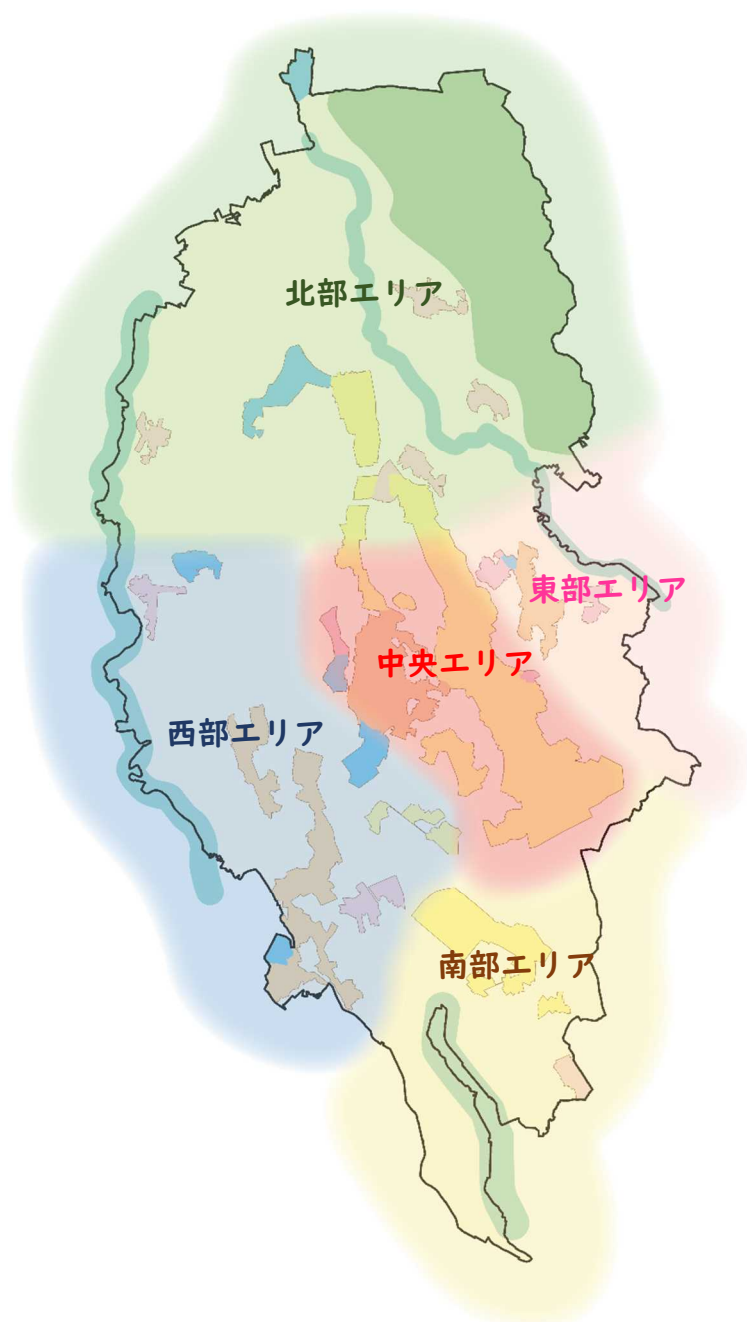


図 エリアの設定

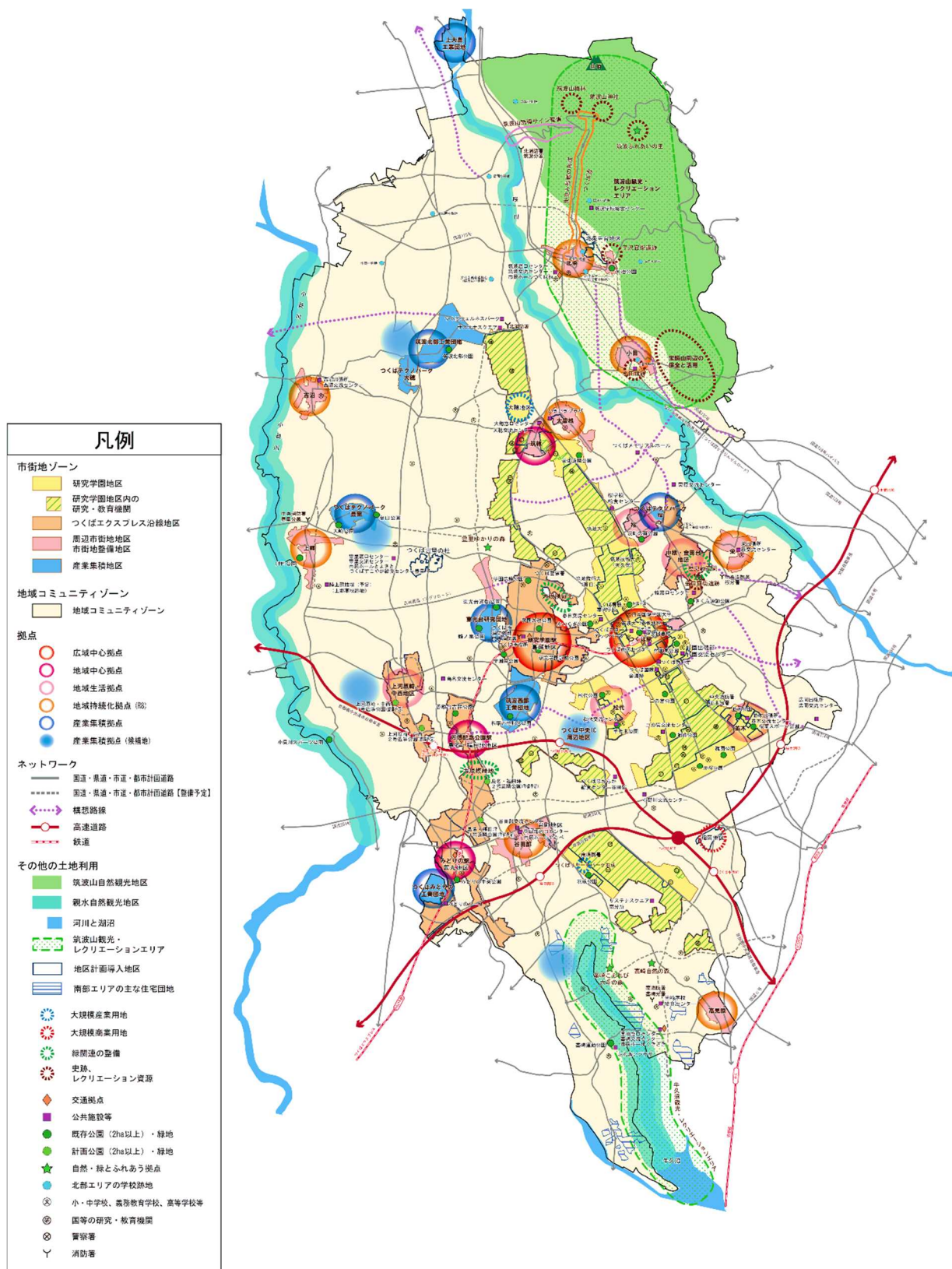


図 エリアプラン図（全体図）

第2節 各エリアの将来像、現況と課題、整備方針

1 北部エリア

(1) エリアの概要

北部エリアは、旧筑波町と旧大穂町を中心としたエリアです。

本エリアの北部から東部にかけては、筑波山、宝篋山や桜川が広がり、西側の小貝川周辺では広大な農地と点在する平地林が見られるなど、エリア全体に広がる豊かな自然と観光資源が特徴です。また、筑波山参拝の門前町として栄えた北条市街地や、小田城跡周辺に形成された小田市街地のほか、全長180kmに及ぶ自転車道「つくば霞ヶ浦りんりんロード」など、自然と歴史が調和した観光とレクリエーションに強みを持った地域となっています。

市街地については、北条、小田、吉沼、大曾根の周辺市街地を中心に生活拠点が形成されているほか、エリア南部には商業・業務施設等が集積した、生活利便性の高い筑穂市街地が形成されています。

(2) エリアが目指す将来像

筑波山の自然・恵みがもたらす歴史とレクリエーションのまち

目標 1

安全・安心な田園市街地の形成と生活利便性の向上

目標 2

豊かな自然と歴史をいかした観光・レクリエーションエリアの形成

目標 3

公的不動産の有効活用によるエリア全体の活力の向上



筑波山頂からの眺望



つくば道沿いの神部の街並み



つくば霞ヶ浦りんりんロードと筑波山



北太田の水田から見る筑波山

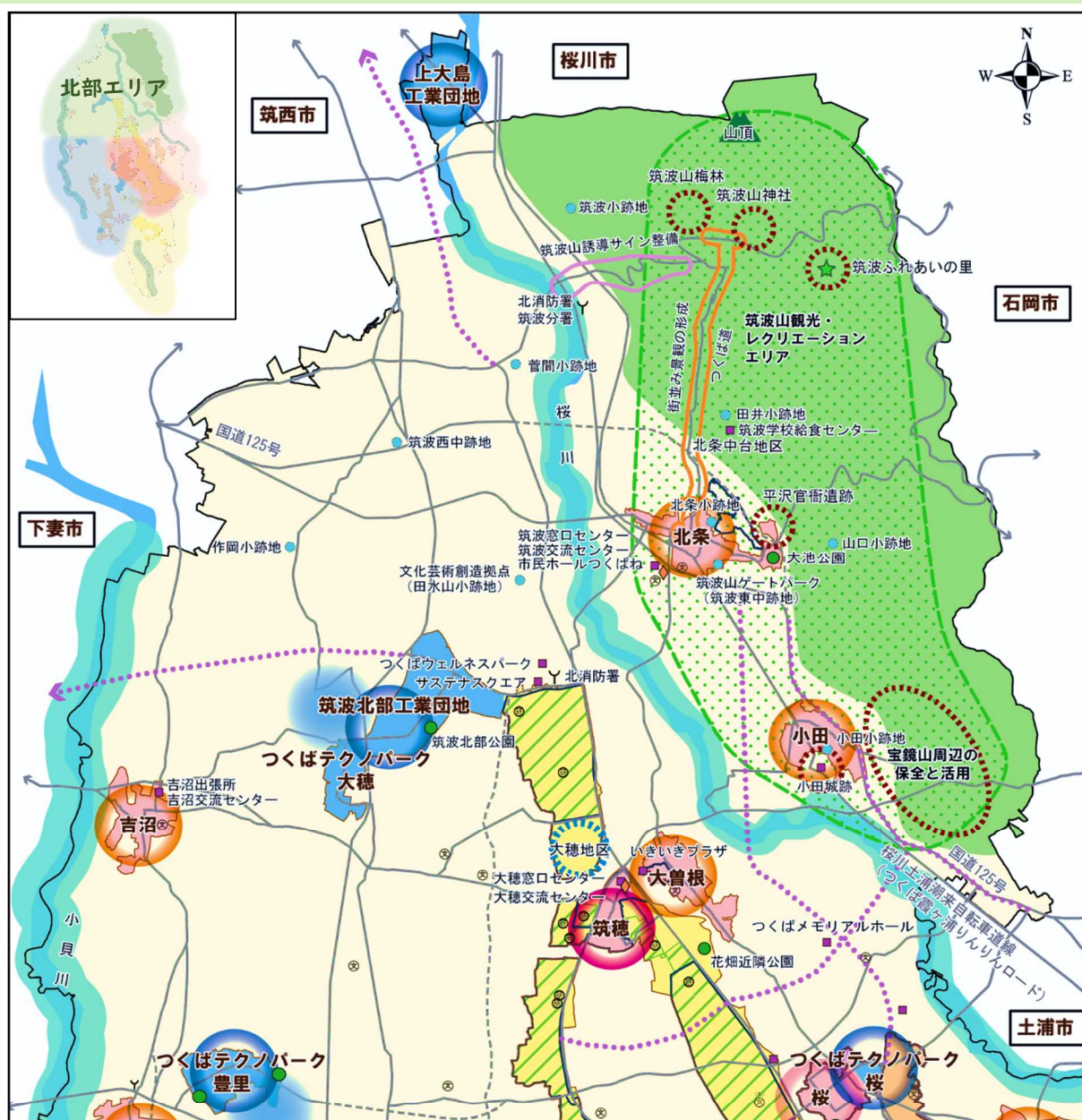


筑穂市街地の街並み



小田城跡歴史ひろば

(3) 整備方針図



市街地ゾーン

- 研究学園地区
- 研究学園地区内の研究・教育機関
- 周辺市街地地区市街地整備地区
- 産業集積地区

地域コミュニティゾーン

- 地域コミュニティゾーン

拠点

- 地域中心拠点
- 地域持続化拠点 (R8)
- 産業集積拠点
- 産業集積拠点 (候補地)

ネットワーク

- 国道・県道・市道・都市計画道路
- 国道・県道・市道・都市計画道路【整備予定】
- 構想路線

その他の土地利用

- 筑波山自然観光地区
- 親水自然観光地区
- 河川と湖沼
- 筑波山観光・レクリエーションエリア
- 地区計画導入地区
- 大規模産業用地
- 史跡、レクリエーション資源
- 交通拠点
- 公共施設等
- 既存公園 (2ha以上)・緑地
- 自然・緑とふれあう拠点
- 北部エリアの学校跡地
- 小・中学校、義務教育学校、高等学校等
- 国等の研究・教育機関
- 消防署

※北部エリアに含まれるものについてのみ記載しています。

(4) 整備方針

目標Ⅰ

安全・安心な田園市街地の形成と生活利便性の向上

(北条市街地)

- ◆ かつて筑波山参拝の門前町として栄えた歴史ある街並みや商店街をいかしながら、用途地域制度による市街地形態にあった土地利用の規制・誘導を図ります。
- ◆ 生活道路が狭小などの課題があるため、生活環境整備とともに、近接する窓口センターや地域交流センター等の公共公益施設等の都市機能や公共交通の維持により、居住環境の保全と生活利便性の強化を図ります。

(小田市街地)

- ◆ 小田城跡の周辺に形成された歴史ある家並みをいかし、用途地域制度による市街地形態にあった土地利用の規制・誘導を図るとともに、生活環境整備や公共交通の維持により、居住環境の保全と生活利便性の強化を図ります。
- ◆ 小田城跡や宝篋山登山口を活用したレクリエーション空間の形成を図ります。



(吉沼市街地)

- ◆ 緑豊かな屋敷林を持つ農家住宅や昔ながらの風情のある街並み、樹林に囲まれた神社等が残されていることから、それらを歴史的・文化的な資源として保全活用し、魅力ある市街地形成を図ります。
- ◆ 用途地域制度による市街地形態にあった土地利用の規制・誘導により、居住環境の保全と生活利便性の強化を図ります。



- ◆ 生活道路が狭小で市内の市街地間の道路ネットワークが弱いことから、生活環境を整備し、公共公益施設等の都市機能及び他の市街地と市中心部に接続する公共交通の維持を図ります。

(大曽根市街地)

- ◆ 小学校や保育所等の公共公益施設が立地するとともに店舗が古くからの街道沿いに点在していることから、公共公益施設等の都市機能の維持と、用途地域制度による市街地形態にあった土地利用の規制・誘導を図り、居住環境の保全と生活利便性の強化を図ります。
- ◆ 市街地の中央を通過する一般県道土浦大曽根線は幅員が狭く歩道が設置されていないほか、生活道路も狭小であることから、生活環境整備を図ります。
- ◆ 薬師地区、学園東大通り沿いの花畑地区、商業・業務施設が多く立地する筑穂地区等の市街地と隣接していることから、これらの地区と市街地としての機能の相互補完・連携を

図ります。

（筑穂市街地）

- ◆ 土地区画整理事業により整備され、住宅地のほか、商業施設や業務施設、窓口センターといった都市機能が数多く立地し、都市計画道路学園東大通り線及び学園西大通り線に囲まれたバス交通の結節点となっていることから、北部エリアの拠点として交通結節機能のさらなる向上を図りながら、市の核となる地域中心拠点にふさわしい都市機能を備えた生活利便性の高い市街地の形成・維持を図ります。
- ◆ 土地利用については、用途地域や地区計画等により計画的な規制・誘導を図ります。

（筑波北部工業団地、つくばテクノパーク大穂）

- ◆ 大規模な工業団地である筑波北部工業団地とつくばテクノパーク大穂は、環境景観協定に基づく景観形成や緑地協定に基づく緑地保全を促進します。
- ◆ つくばエクスプレスの駅からこれらの工業団地を結ぶ公共交通については、一般路線バスとコミュニティバスの利便性向上を検討します。



筑波北部工業団地の街並み

（大穂地区）

- ◆ 高エネルギー加速器研究機構の南側に位置する大穂地区では、地区計画により計画的な規制・誘導を図るとともに、防災多目的利活用広場や防災備蓄倉庫からなる防災拠点を形成します。

（伝統的集落景観の保全）

- ◆ 農村集落の家並みやつくばの生活文化を伝える屋敷林等の保全を図ります。

（田園景観の保全）

- ◆ 小貝川や桜川等の豊かな自然環境、その周辺に広がる農地や良質な平地林などの田園景観の保全を図ります。

（八幡川の改修）

- ◆ 台風、大雨等による河川の氾濫を最小限に食い止めるために改修等の整備を進めます。

（上水道整備）

- ◆ 未普及地区の配水管敷設を促進し、生活用水の安定供給を図ります。

（下水道整備と維持管理）

- ◆ 市街地や集落の生活環境の向上を図るため、関連計画に基づく下水道整備と適正な維持管理を推進します。

（道路整備）

- ◆ 地域連携ネットワークを構成する、都市計画道路寺具北条線（国道125号バイパス）の整備や主要地方道筑西つくば線の延伸、主要地方道つくば真岡線及び一般県道



国道125号バイパス

赤浜谷田部線バイパスの整備、主要地方道笠間つくば線、主要地方道つくば古河線及び主要地方道つくば千代田線の機能強化等を促進します。

- ◆ 地域連携ネットワークを構成する都市計画道路酒丸上沢線の整備を推進します。
- ◆ 市内及び市外の市街地との間を連絡する幹線道路網の整備を推進します。
- ◆ 市街地内や集落における生活道路の計画的な改良・整備や歩道の設置を推進します。

目標 2

豊かな自然と歴史をいかした観光・レクリエーションエリアの形成

(北条中台地区)

- ◆ 地区計画による計画的な土地利用の規制・誘導や低未利用地の活用により、地区住民の利便性の向上を図る施設及び筑波山観光・レクリエーションエリアに寄与する観光施設や農業体験型施設等の立地等を推進し、北部エリアのさらなる活性化を図ります。

(筑波山観光・レクリエーションエリア)

- ◆ 筑波山、平沢官衙遺跡、小田城跡、宝篋山等の周辺を一体的な区域として「筑波山観光・レクリエーションエリア」と位置付けます。

このエリアは、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、道路環境の改善や公共交通を利用した誘客手段の充実、歴史ある街並み・商店街の活用や民間活力を利用した新たなレクリエーション拠点の整備等を図り、滞在型観光地の形成を目指します。

(宝篋山周辺の保全と活用)

- ◆ 宝篋山山裾の自然豊かな丘陵地帯において、歴史・文化・自然等の恵まれた資源の保全・活用と整備を総合的に組み合わせ調和させることによって、筑波山観光・レクリエーションエリアの充実と北部エリアの活性化を目指します。また、緑化と環境教育のため、採石場跡地を利用した「宝篋山ふるさとの山づくり計画」を促進します。



宝篋山周辺

(筑波山周辺の景観形成)

- ◆ 日本の道百選に選ばれている「つくば道」をいかし、集落や田園等と調和した街並み景観の形成を図ります。

(観光地の広告物規制)

- ◆ 筑波山までの沿道、筑波山神社周辺、つつじヶ丘等の観光地では、乱雑になりがちな広告物に対して、つくば市屋外広告物条例の適切な運用を図り、良好な景観の形成を目指します。



歴史ある街並みを残すつくば道

(筑波山の誘導サイン整備)

- ◆ 筑波山梅林や筑波山神社等への統一感があって分かりやすい誘導サインの整備を推進します。

(親しめる水辺の整備)

- ◆ 桜川の美しい水辺環境を保全するとともに、その水辺を活用して散策やレクリエーションの場となる親水空間の形成を検討します。



緑豊かな桜川の水辺

(筑波山ゲートパークの活用)

- ◆ 筑波東中学校の跡地については、筑波山地域ジオパーク中核拠点施設及び自転車拠点施設として、筑波山ゲートパークを整備しました。筑波山の自然・文化遺産を紹介しながら人々が交流するとともに、自転車に親しむことができる拠点として、筑波山麓に広がる各地域の振興を図ります。

(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。

目標 3**公的不動産の有効活用によるエリア全体の活力の向上****(秀峰筑波義務教育学校及びその周辺の活用)**

- ◆ 秀峰筑波義務教育学校及びその周辺については、安全・安心に通行できる歩行空間の確保に努めます。
- ◆ 窓口センターや地域交流センター等の公共施設の集積や交通結節機能をいかし、北部エリアの拠点としての機能向上を図ります。

(旧大穂庁舎の活用)

- ◆ 窓口センター及び地域交流センターにおいては、地域の人々が集い交流する場としての機能を維持するとともに、交通結節機能を高め、筑穂市街地の拠点性の向上を図ります。



旧大穂庁舎

(学校跡地の利活用)

- ◆ エリア内の学校跡地については、地域の意向を勘案しつつ公的利活用に限らない多様な利活用方策について検討を進めます。

(田水山小学校跡地の利活用)

- ◆ 田水山小学校の跡地については、つくば市全体の文化芸術を発展させていくため、文化芸術に関わる様々な要素をつなげる機能を持たせた文化芸術創造拠点の整備を進めます。

(つくばメモリアルホールの周辺整備)

- ◆ つくばメモリアルホールの周辺においては、周辺環境と調和した施設整備や周辺道路のネットワーク化を検討します。

2 西部エリア

(1) エリアの概要

西部エリアは、旧豊里町と旧谷田部町を中心としたエリアです。

本エリアの西部には、小貝川が広がり、広大な農地と広く点在する平地林を有し、市民に潤いを与える自然・田園景観が見られる一方、2つの高速道路や、複数の幹線道路が縦横に整備され、つくばエクスプレスで東京都心とつながるなど、非常に交通利便性が高いことから、人・モノのさらなる交流が期待される、ポテンシャルの高いエリアです。

市街地については、上郷・谷田部の周辺市街地を中心に旧来からの生活拠点が形成されているほか、つくばエクスプレス開通に合わせて新しく開発された萱丸地区、島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区では、商業・業務機能の充実した生活利便性の高い市街地が形成されています。

(2) エリアが目指す将来像

首都圏へのアクセス性に優れ、
市街地と自然・田園が調和した魅力あるまち

目標 1

安全・安心な田園市街地の形成と生活利便性の向上

目標 2

つくばエクスプレス沿線地区の魅力ある新しい都市づくり

目標 3

地域住民の働く場となる産業拠点の形成



谷田部市街地の街並み



万博記念公園駅前のモニュメント



万博記念公園の“科学の門”



上郷市街地の街並み

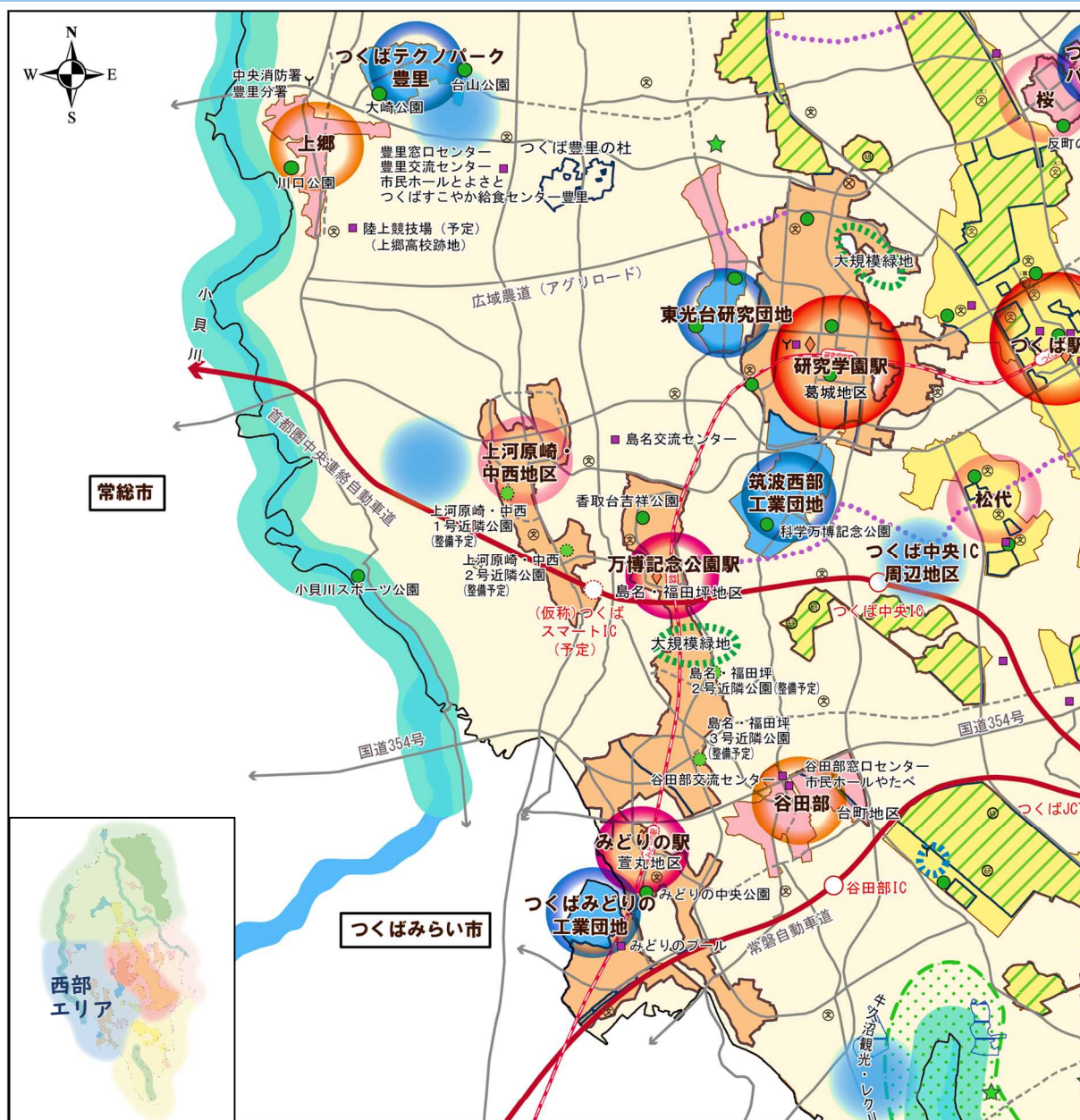


みどりの萱丸地区の街並み



緑豊かな小貝川の水辺

(3) 整備方針図



(4) 整備方針

目標Ⅰ

安全・安心な田園市街地の形成と生活利便性の向上

(上郷市街地)

- ◆ 小貝川の近くに形成された市街地であり、公共公益施設等の都市機能及び市中心部等の拠点に接続する公共交通の維持とともに、用途地域制度による市街地形態にあった土地利用の規制・誘導により、生活利便性の強化を図ります。
- ◆ 市街地の南北軸である一般県道赤浜谷田部線や東西軸である市道の幅員が狭く歩道も設置されていないことや生活道路も狭小であることから生活環境を整備し、居住環境の保全を図ります。
- ◆ 一般県道赤浜谷田部線と都市計画道路田倉上郷線を連携させ、交通アクセスを強化し、市街地全体の活性化を図ります。

(谷田部市街地)

- ◆ 歴史ある市街地の中心部に小学校や店舗等が立地し、その周辺に住宅地が形成されていることから、用途地域制度による市街地形態にあった土地利用の規制・誘導による居住環境の保全に努めます。また、必要な公共施設等の都市機能の維持に加え、日常生活に必要な都市機能の補完のため、隣接する台町市街地との連携により生活利便性の強化を図ります。
- ◆ 狭小な道路など市街地内の道路環境の改善が求められることから、生活環境整備とともに、市中心部に接続する公共交通の維持を図ります。
- ◆ みどりの駅へのアクセス道路として都市計画道路台町萱丸線や都市計画道路小白碓谷田部線の整備を推進するとともに、市街地内の狭小な道路等の道路環境の改善により、交通利便性の向上と市街地全体の活性化を図ります。
- ◆ まちなかに残る歴史的資源を活用した地域振興・景観形成を図ります。

(台町市街地)

- ◆ 土地区画整理事業により整備された台町市街地は、用途地域や地区計画等の適正な運用による良好な市街地形成を図ります。また、日常生活に必要な都市機能の補完など、隣接する谷田部市街地との連携を図ります。

(つくば豊里の杜地区)

- ◆ 市街化調整区域の大規模な住宅団地開発により整備されたつくば豊里の杜地区は、地区計画や緑地協定等により、周辺の自然環境と調和した良質な居住環境の形成及び維持・保全を図ります。

(水辺環境の保全・活用)

- ◆ 小貝川、谷田川、西谷田川の美しい水辺環境を保全するとともに、その水辺を活用して散策やレクリエーションの場となる親水空間の形成を検討し、地域資源をいか



小貝川沿いの菜の花

した周遊観光事業を促進します。

（田園景観の保全）

- ◆ 小貝川、谷田川、西谷田川等の豊かな自然環境、その周辺に広がる農地や良質な平地林等の緑、石垣や生垣のある民家からなる伝統的集落が織りなす田園景観の保全を図ります。



生垣のある伝統的集落（島名）

（（仮称）つくば市陸上競技場）

- ◆ 上郷高校の跡地については、陸上競技場の整備を進め、西部エリアの活性化を図ります。

（旧谷田部庁舎跡地とその周辺の活用）

- ◆ 隣接する谷田部小学校や周辺の公共施設等と連携した土地活用を含め、地域に資する利活用方策の検討を進めます。

（上水道整備）

- ◆ 未普及地区の配水管敷設を推進し、生活水の安定供給を図ります。

（下水道整備と維持管理）

- ◆ 市街地や集落の生活環境の向上を図るため、関連計画に基づく下水道整備と適正な維持管理を推進します。

（道路整備）

- ◆ 広域連携ネットワークを構成する首都圏中央連絡自動車道の4車線化整備、地域連携ネットワークを構成する都市計画道路真瀬大角豆線（国道354号バイパス）の整備を促進します。

また、茨城県との連携によりつくばエクスプレス沿線開発に関連する都市計画道路西平塚高野線（主要地方道土浦境線）、都市計画道路真瀬今鹿島線（主要地方道つくば真岡線）の整備と一般県道赤浜谷田部線の機能強化を促進します。

- ◆ 市内及び市外の市街地との間を連絡する幹線道路網の整備を推進します。
- ◆ 市街地内や集落における生活道路の計画的な改良・整備や歩道の設置を推進します。



新都市中央通り線（菅丸工区）

目標 2

つくばエクスプレス沿線地区の魅力ある新しい都市づくり

(みどりの駅・万博記念公園駅周辺の都市機能の充実と拠点性・アクセス性の向上)

- ◆ みどりの駅、万博記念公園駅周辺においては、交通結節点としての役割を担うだけでなく、市の核となる地域中心拠点にふさわしい多様な都市機能の誘導により、駅周辺の魅力を高め、拠点性の向上を図ります。また、アクセス性を向上させるため、道路網の整備や公共交通の利便性向上を図り、より良い道路・交通ネットワークの形成を推進します。



みどりの駅の駅前広場

(つくばエクスプレス沿線地区の土地利用)

- ◆ つくばエクスプレス沿線地区として整備された萱丸地区、島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区では、「つくばならではのゆとりある都市と暮らしの創造」を目指し、各種都市計画制度等を活用し、地域の核となる都市機能を備えた、生活利便性の高い市街地の形成を図ります。また、豊富な自然環境と地区内の緑の共生をはじめ地区環境の保全を図ります。
- ◆ 島名・福田坪地区、上河原崎・中西地区では、土地利用計画や市街地形態などを考慮した用途地域及び地区計画の変更により土地利用を規制・誘導しながら市街化の促進を図るとともに、まちづくりの進捗や交通需要に合わせた交通ネットワークの形成や宅地造成を推進し、早期の市街化を促進します。
- ◆ 誘致施設用地では、都市全体の社会・経済状況、土地需要等を踏まえ、必要に応じて各種都市計画制度等を活用し、柔軟な対応を図ります。

(つくばエクスプレス沿線地区の街並み形成)

- ◆ 新しい市街地として魅力ある景観形成を推進するため、誘致施設用地をはじめとして景観計画に基づいた景観誘導を図ります。
- ◆ 街並みや建物用途の統一を図るため、必要に応じて「まちづくり協定」の策定等を支援します。
- ◆ 誰もが分かりやすく利用しやすい市街地形成を図るため、ユニバーサルデザインに配慮した整備を推進します。

(緑のまちづくり)

- ◆ つくばエクスプレス沿線地区内の緑とその周辺の緑との連続性に配慮するとともに、緑をいかした良好な街並みの形成を図ります。また、地区内の既存の樹林・樹木等の保全・育成や繁茂した樹木の適切な管理を図るとともに、市民緑地等の地域に開かれた緑としての活用を図ります。



みどりの市民緑地

- ◆ 島名・福田坪地区にある大規模緑地は、保全及び緑化の推進を円滑に実施できるよう、茨城県との連携を図ります。

(環境配慮型のまちづくり)

- ◆ みどりの駅、万博記念公園駅周辺においては、生活拠点としてふさわしい都市機能を集積させ、徒歩・自転車・公共交通等の利用環境整備により生活利便性を高めることで環境負荷軽減を図ります。
- ◆ 省エネ型の住宅や店舗、事業所等の建築、徒歩・自転車等が利用しやすい道路空間の整備、環境配慮型の公共施設の整備・維持等を促進します。

(みどりのプール)

- ◆ 西部エリアを中心に一部の学校プールを集約し、授業以外の時間帯は一般開放を行うことで市民の健康づくりの場となる通年利用可能な屋内温水プールを整備しました。今後は利用を促進するとともに、適切な維持・管理を行います。

(公益施設等の整備推進)

- ◆ 公益施設等については、人口増加予測等を基に実情に応じた配置や規模の適正化を図るとともに、地域の核となる多様な都市機能を備えた施設の整備を推進します。

目標 3

地域住民の働く場となる産業拠点の形成

(つくばテクノパーク豊里及び筑波西部工業団地)

- ◆ 大規模な工業団地であるつくばテクノパーク豊里及び筑波西部工業団地は、環境景観協定に基づく景観形成や緑地協定に基づく緑地保全を促進します。
- ◆ つくばエクスプレスの駅からこれらの工業団地を結ぶ公共交通については、コミュニティバスを含めた利便性の向上を図ります。



(つくばみどりの工業団地)

- ◆ つくばみどりの工業団地は、都市基盤整備による操業環境の向上を図るとともに、周辺環境に配慮し調和のとれた工業団地の形成を図ります。

(つくば中央インターチェンジ周辺の施設立地)

- ◆ 首都圏中央連絡自動車道の整備により交通利便性が向上するつくば中央インターチェンジ周辺では、必要に応じて商業・工業・流通業務等の機能を有した施設立地を促進します。



◆◆◆ 第4章 エリアプラン ◆◆◆

(スマートインターチェンジ)

- ◆ 首都圏中央連絡自動車道への(仮称)つくばスマートインターチェンジ設置事業については、引き続き国やネクスコ東日本と協議を重ねながら、早期の供用開始に向けて事業を推進し、西部エリアの利便性向上と地域の活性化を図ります。

(地域に資する土地利用の積極的検討)

- ◆ 圏央道の4車線化整備や(仮称)つくばスマートインターチェンジの整備に伴う交通の利便性の向上により、さらなる開発圧力の高まりが懸念されることから、農業の担い手不足等により保全が困難となることが見込まれる大規模な農地や、インターチェンジ周辺の交通利便性が高い一団の土地等については、住民の雇用場の場となる新たな産業拠点等、地域のみならず市全体に資する土地利用方策について検討します。

3 南部エリア

(1) エリアの概要

南部エリアは、旧荭崎町及び旧谷田部町の南部を中心としたエリアです。

本エリアは、谷田川から牛久沼へと続く広大な水辺をはじめ、「高崎自然の森」などに代表される公共緑地のほか、農地や平地林、河川といった恵まれた自然環境を有していることが特徴です。また、JR常磐線の牛久駅・ひたち野うしく駅やつくば牛久インターチェンジへのアクセス性が高く、鉄道や高速道路の広域連携ネットワークにより交通利便性の高いエリアとなっています。

市街地については、牛久駅に近接した高見原市街地を中心に生活拠点が形成されています。また、市街地以外においても、旧住宅地造成事業等により民間主導で開発された大規模な戸建住宅団地が複数あり、各団地を単位とした住民コミュニティが形成されているほか、つくば牛久インターチェンジ周辺には大規模な商業施設が立地し、休日をはじめ多くの人でにぎわっています。

(2) エリアが目指す将来像

水辺をのぞむ利便性の高い安全・安心なまち

目標 1

安全・安心な田園市街地の形成と生活利便性の向上

目標 2

水辺をいかした観光・レクリエーションエリアの形成



高見原の街並み



市民ホールくきざき



稲荷川沿いの田園風景



荭崎橋から見る谷田川と森の里

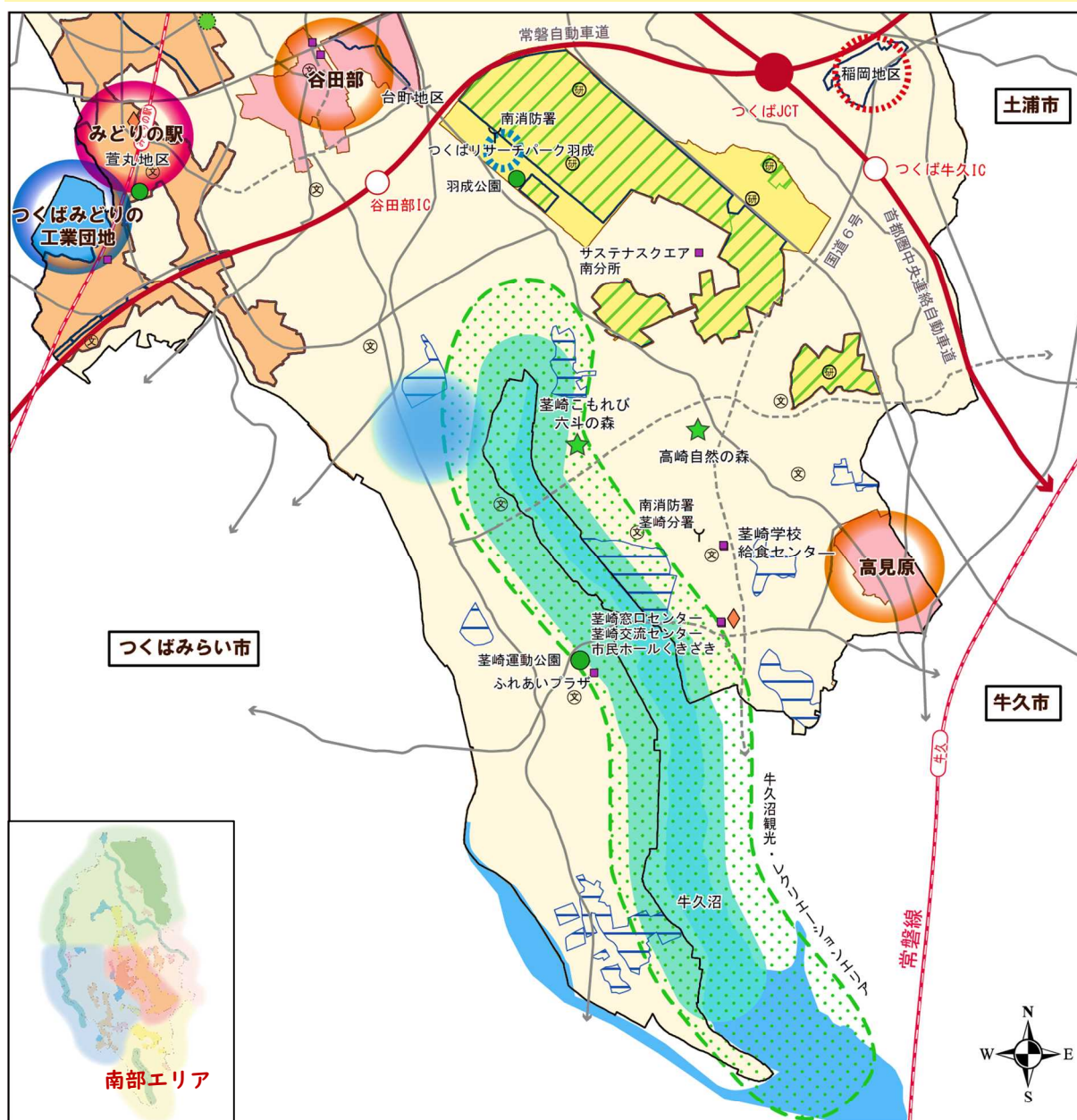


高崎自然の森の芝桜



荭崎ふれあいプラザから望む田園風景

(3) 整備方針図



市街地ゾーン

- 研究学園地区
- 研究学園地区内の研究・教育機関
- 周辺市街地地区市街地整備地区

地域コミュニティゾーン

- 地域コミュニティゾーン

拠点

- 地域持続化拠点 (R8)
- 産業集積拠点 (候補地)

ネットワーク

- 国道・県道・市道・都市計画道路
- 国道・県道・市道・都市計画道路【整備予定】
- 高速道路
- 鉄道

その他の土地利用

- 親水自然観光地区
- 河川と湖沼
- 筑波山観光・レクリエーションエリア
- 地区計画導入地区
- 南部エリアの主な住宅団地
- 大規模産業用地
- 大規模商業用地

- 交通拠点
- 公共施設等
- 既存公園 (2ha以上)・緑地
- 自然・緑とふれあう拠点
- 小・中学校、義務教育学校、高等学校等
- 国等の研究・教育機関
- 消防署

※南部エリアに含まれるものについてのみ記載しています。

(4) 整備方針

目標 I

安全・安心な田園市街地の形成と生活利便性の向上

(高見原市街地)

- ◆ JR 常磐線の牛久駅に近接し生活利便施設が複数立地していることをいかしながら、用途地域制度による市街地形態にあった土地利用の規制・誘導を図ります。
- ◆ 小規模な宅地の民間開発が点的に行われており、狭小な道路や行き止まり道路があるほか、大雨時には冠水する箇所が見られます。生活環境を整備し、公共公益施設等の都市機能及び市中心部等の拠点に接続する公共交通の維持により、居住環境の保全と生活利便性の強化に努めます。

(住宅団地の環境の維持と住民コミュニティ強化)

- ◆ 南部エリアに点在する高度経済成長期に開発された住宅団地では、比較的良好な街並み形成が図られていることから、今後も現在の住環境を維持・保全していくための方策として、地区計画や建築協定等の導入を検討します。また、空き家化の予防や空き家の活用等を推進します。
- ◆ 団地内の道路や公園等の公共施設については、ユニバーサルデザインに配慮しつつ長寿命化を図り、適切な維持・管理を推進します。
- ◆ 居住者の高齢化とコミュニティ内での交流の減少が進行しつつあることから、つくば市地域まちづくり支援制度等各種制度のもと住民主体のまちづくりを推進し、住民自身による地域の課題解決を促進しながらコミュニティの維持・強化を図ります。



(市中心部やつくばエクスプレス各駅へのアクセス向上)

- ◆ 都市計画道路牛久・土浦線（国道6号牛久土浦バイパス）は、都市計画道路学園東大通り線、都市計画道路学園西大通り線、都市計画道路牛久学園線（国道408号）と南部エリアをつなぐ広域的な幹線道路であり、道路交通環境を飛躍的に向上させることから、その整備を促進します。
- ◆ 一般県道谷田部牛久線と一般県道谷田部藤代線との連絡を強化するため、都市計画道路小山・大井線、都市計画道路天宝喜・荃崎線の整備を推進・促進します。
- ◆ これらの道路ネットワークの整備により、市中心部やつくばエクスプレス各駅への交通アクセスの向上を図ります。

(牛久方面へのアクセス向上)

- ◆ JR 常磐線牛久駅、ひたち野うしく駅への交通アクセスの向上を図るため、都市計画道路小山・大井線の整備を推進し、都市計画道路天宝喜・荃崎線の整備を促進します。
- ◆ 南部エリアとつながりの強い牛久駅及びその周辺の市街地を結ぶ公共交通については、引き続き維持するとともに、利便性の向上を図ります。

◆◆◆ 第4章 エリアプラン ◆◆◆

(旧荳崎庁舎跡地及びその周辺の活用)

- ◆ 旧荳崎庁舎跡地周辺については、南部エリアにおける公共交通等の拠点として利便性向上を図ります。
- ◆ 窓口センターや地域交流センターといった公共施設の維持・活用のほか、旧荳崎庁舎跡地へ立地した商業施設の運営を維持すること等により、地域の生活利便性確保に努めます。

**(つくばリサーチパーク羽成)**

- ◆ つくばリサーチパーク羽成では、研究学園地区内に位置する工業団地として、住宅市街地と民間の研究開発型研究所等が調和した都市環境の向上を図ります。

(つくば牛久インターチェンジ周辺)

- ◆ 稲岡地区をはじめとするつくば牛久インターチェンジ周辺では、首都圏中央連絡自動車道などの広域幹線道路網による交通利便性をいかし、地域の活性化を進めます。
- ◆ 豊かな周辺環境との調和とそれらの保全を図りながら、土地利用を適正に規制・誘導します。

(荳崎運動公園)

- ◆ 市民のスポーツ、レクリエーション拠点の一つとして、利用を促進するとともに適切な維持・管理を行います。

**(雨水排水対策の推進)**

- ◆ 道路の冠水への対策や雨水管等の適正管理を推進するとともに、近年の集中豪雨等を踏まえ、関係機関等と協力しながら対応について検討します。

(下水道整備と維持管理)

- ◆ 市街地や集落の生活環境の向上を図るため、関連計画に基づき下水道整備を推進します。

(河川整備)

- ◆ 牛久沼からの越水への対策として、関係機関等と協力しながら対応について検討します。

(道路整備)

- ◆ 広域連携ネットワークを構成する首都圏中央連絡自動車道の整備を促進します。
- ◆ 茨城県との連携により地域連携ネットワークを構成する一般県道谷田部藤代線、一般県道谷田部牛久線、一般県道館野牛久線の機能強化を促進します。
- ◆ 市内及び市外の市街地との間を連絡する幹線道路網の整備を推進します。
- ◆ 市街地内や集落における生活道路の計画的な改良・整備や歩道の設置を推進します。

目標 2

水辺をいかした観光・レクリエーションエリアの形成

(牛久沼観光・レクリエーションエリアの形成)

- ◆ 茎崎運動公園、泊崎大師堂等の施設と、牛久沼の水辺空間を「牛久沼観光・レクリエーションエリア」と位置づけます。このエリアは、各施設と広々とした眺望等の自然や田園環境をネットワーク化することで、スポーツ、保養、自然散策、農業体験等を楽しめる多様なレクリエーションエリアの形成を図ります。



(水辺環境・田園景観の保全)

- ◆ 牛久沼、小野川、稻荷川、谷田川等の豊かな水辺・自然環境と、それらとその周辺に広がる農地や良質な平地林等の緑が一体となった田園景観の保全を図ります。



4 東部エリア

(1) エリアの概要

東部エリアは、旧桜村（研究学園地区を除く）を中心としたエリアです。

本エリアは、桜川の雄大な自然のもと整備された農地からなる良好な営農環境と、長屋門のある落ち着いた佇まいの伝統的集落が織りなす昔ながらの田園景観がみられる一方、都市計画道路土浦学園線をはじめとする幹線道路網によりつくば駅周辺や土浦駅周辺等の高度な都市機能を持つ市街地へのアクセス性が高く、豊かな自然と都市らしい生活利便性の両面を併せ持ったエリアです。

市街地については、周辺市街地である栄市街地をはじめ、土地区画整理事業によって整備された職・住近接型のつくばテクノパーク桜が生活拠点として形成されているほか、つくばエクスプレス開通に合わせて新しく開発された中根・金田台地区が形成されつつあります。これらの各市街地が近接し、相互に連携した商業・業務機能の充実した生活利便性の高い地域となっています。

(2) 地域が目指す将来像

多様な市民と緑豊かな自然が共存する住み続けたいまち

目標 1

安全・安心な田園市街地の形成と生活利便性の向上

目標 2

つくばエクスプレス沿線地区の魅力ある新しい都市づくり



伝統的集落（栄）



伝統的集落（妻木）



春風台の街並み



つくばテクノパーク桜の住宅地

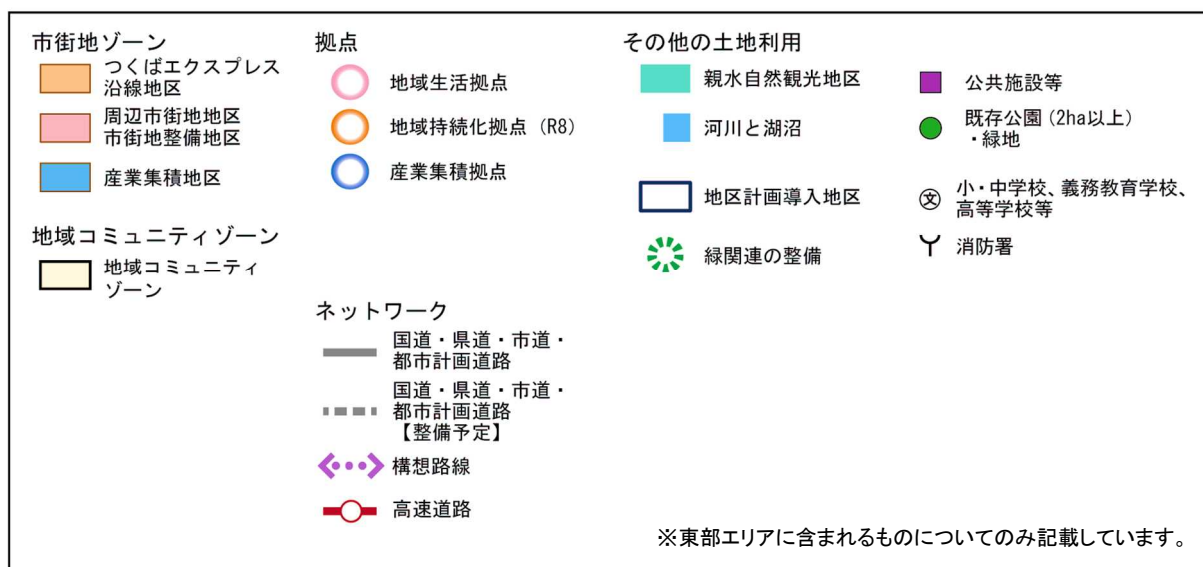
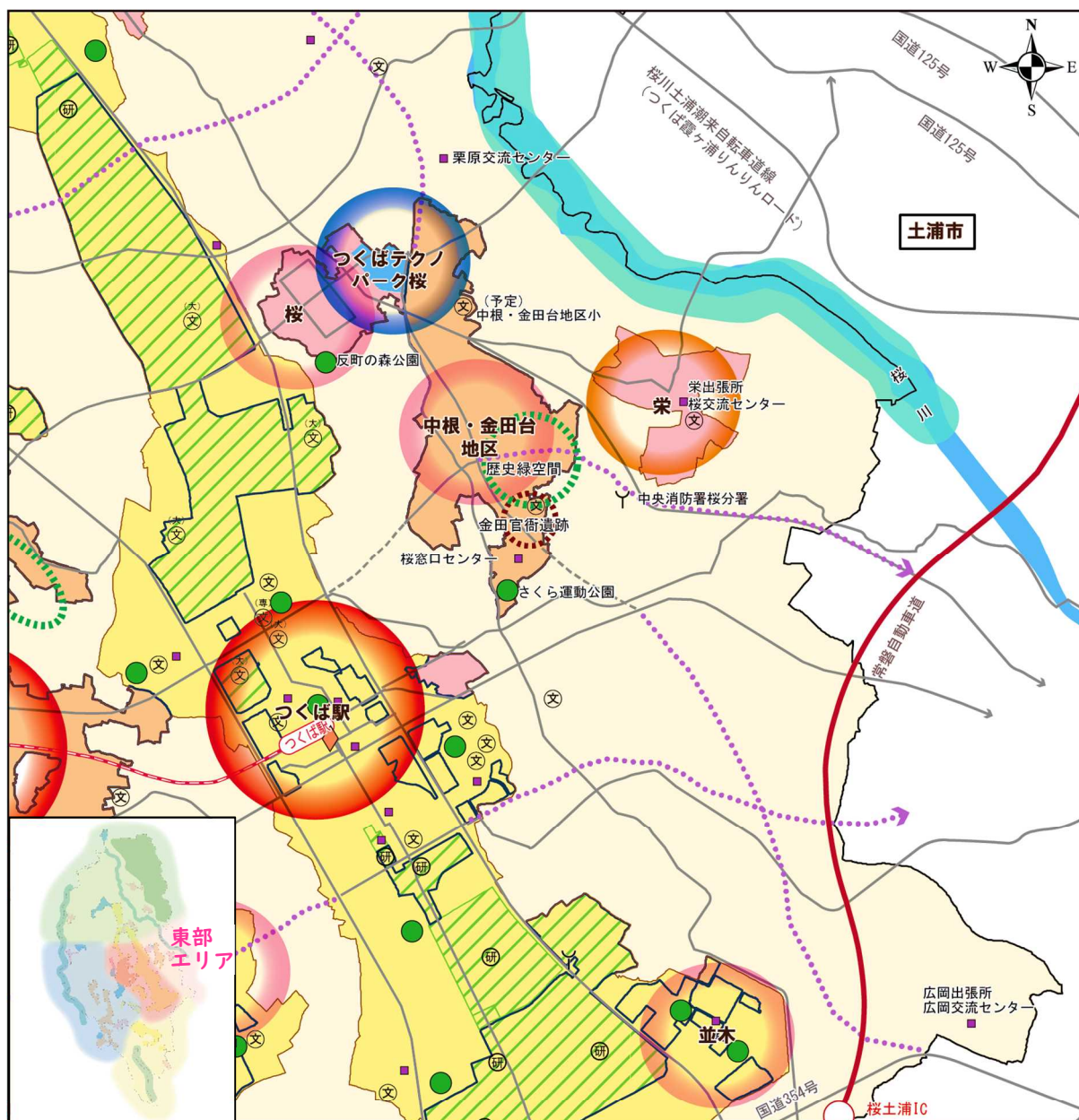


反町の森公園



花室川沿いの菜の花

(3) 整備方針図



(4) 整備方針

目標Ⅰ

安全・安心な田園市街地の形成と生活利便性の向上

(栄市街地)

- ◆ 長屋門などの歴史的な街並みをいかしながら、用途地域制度による市街地形態にあった土地利用の規制・誘導を図ります。
- ◆ 市街地内の道路が狭小であることから、生活環境整備とともに、公共施設等の都市機能の維持及び市中心部に接続する公共交通の維持を図り、居住環境の保全と生活利便性の強化に努めます。
- ◆ 市街地の大部分に洪水浸水リスクが想定されていることから、河川改修など適切な治水対策の促進や、市民の防災意識の向上を図り、災害に強いまちづくりに努めます。

(つくばテクノパーク桜)

- ◆ 低層住宅地とともに生活利便施設や業務施設等がバランス良く立地している特徴をいかし、地域の核となる都市機能を備えた、地域生活拠点にふさわしい生活利便性の高い市街地の形成・維持に努めます。
- ◆ 市街地内の土地や建築物については、用途地域や地区計画により計画的な規制・誘導を図るとともに、地区整備計画が定められていない地区については、必要に応じて新たなまちづくりルールについて検討します。
- ◆ 時間帯により混雑が見られる都市計画道路妻木上野線については、都市計画道路妻木金田線、上野花室線の整備など道路ネットワークの形成等を図るとともに、必要に応じた交通対策を講じることで、交通混雑の解消に努めます。



つくばテクノパーク桜の緑豊かな街並み

(良好な田園景観・里山環境の保全)

- ◆ 広大な農地と生垣や長屋門のある民家が並ぶ伝統的集落から成る豊かな田園景観や、それらと良質な平地林や斜面林が一体となった里山環境が形成されていることから、これらの特徴的な景観と自然環境の保全を図ります。



下広岡に広がる谷津田の風景

(旧桜庁舎跡地及びその周辺の活用)

- ◆ 旧桜庁舎跡地とその周辺については、さくら運動公園や子育て総合支援センター、流星台プレイパーク、流星台スケートボードパーク等の立地をいかし、多世代が集えるにぎわい拠点としての活用を進めます。

(スマートインターチェンジ)

- ◆ 常磐自動車道桜土浦インターチェンジ・土浦北インターチェンジ間への（仮称）土浦スマートインターチェンジの設置については、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、東部エリアの利便性向上と地域の活性化を図ります。

（雨水排水対策の推進）

- ◆ 道路の冠水への対策や雨水管、都市下水路等の適正管理を推進するとともに、近年の集中豪雨等を踏まえ、関係機関等と協力しながら対応について検討します。

（道路整備）

- ◆ 地域連携ネットワークを構成する、つくばエクスプレス沿線地区の市街地や市中心部を結ぶ都市計画道路妻木金田線の整備を推進します。また、土浦駅周辺の市街地との連携強化に向けて、都市計画道路上野花室線の整備を促進します。なお、これらの整備に当たっては、周辺の良い自然・田園環境との調和に配慮します。
- ◆ 市内及び市外の市街地との間を連絡する幹線道路網の整備を推進します。
- ◆ 市街地内や集落における生活道路の計画的な改良・整備や歩道の設置を推進します。

目標 2

つくばエクスプレス沿線地区の魅力ある新しい都市づくり

（中根・金田台地区の土地利用）

- ◆ つくばエクスプレス沿線地区として整備された中根・金田台地区では、「つくばならではのゆとりある都市と暮らしの創造」を目指し、各種都市計画制度等を活用し、地域の核となる都市機能を備えた、地域生活拠点にふさわしい生活利便性の高い市街地の形成を図ります。また、豊富な自然環境と地区内の緑の共生をはじめ地区環境の保全を図ります。



中根・金田台地区の誘致施設

- ◆ 誘致施設用地では、都市全体の社会・経済状況、土地需要等を踏まえ、必要に応じて各種都市計画制度等を活用し、柔軟な対応を図ります。

（中根・金田台地区の魅力ある街並み形成）

- ◆ 新しい市街地として魅力ある景観形成を推進するため、誘致施設用地をはじめとして景観計画に基づいた景観誘導を図ります。
- ◆ 街並みや建物用途の統一を図るため、必要に応じて「まちづくり協定」の策定等を支援します。
- ◆ 誰もが分かりやすく利用しやすい市街地形成を図るため、ユニバーサルデザインに配慮した整備を推進します。

（歴史緑空間の整備）

- ◆ 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。

5 中央エリア

(1) エリアの概要

中央エリアは、筑波研究学園都市建設法に基づいて建設された市街地である研究学園地区を中心に、つくばエクスプレス開通に合わせて開発された葛城地区、土地区画整理事業によって整備された東光台市街地や花園市街地等とそれらの周辺部を含むエリアです。

本エリアは国等の研究・教育機関をはじめ、商業・業務・サービス機能等多様な都市機能が集積し、多様な人々の出会いや交流を通じたイノベーションの創出が期待されるサイエンスシティの顔とも言えるエリアです。

市街地については、行政機能や商業機能等の特に高度な都市機能を集積させるため、研究学園都市建設において都心地区として整備されたつくば駅周辺を中心市街地と、市の副都心的な機能を担う研究学園駅周辺の2つの広域中心拠点が発展しています。また、研究学園都市建設において整備された住宅地区には、ペDESTリアンデッキを骨格とした緑あふれる住宅市街地が形成されており、特に松代市街地、並木市街地においては地区ショッピングセンターを中心に生活拠点が形成されているほか、土地区画整理事業等により道路・水道等のインフラが整備された良好な住宅市街地が複数形成されています。

(2) エリアが目指す将来像

高度な都市機能を備え、人々が集う、にぎわいあふれるまち

目標 1

筑波研究学園都市の都心機能のさらなる充実と都市環境の継承

目標 2

研究学園駅周辺を中心とした副都心エリアの形成

目標 3

安全・安心な田園市街地の形成



つくば駅



研究学園駅前から見る筑波山



洞峰公園のイチョウ並木



つくば駅周辺のペDESTリアンデッキ

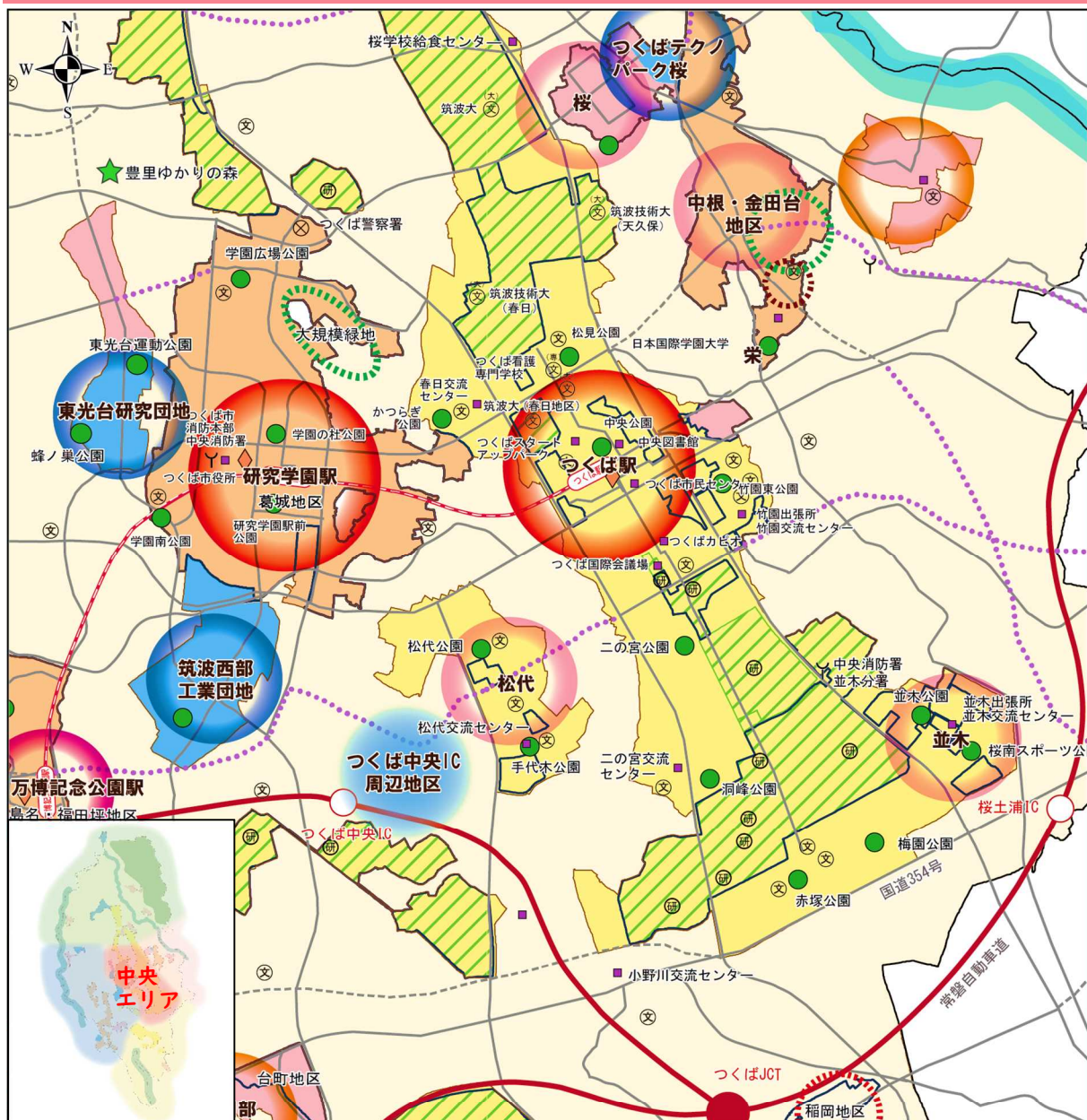


葛城地区の街並み



松代から見る国道 408 号の街路樹

(3) 整備方針図



市街地ゾーン

- 研究学園地区
- 研究学園地区内の研究・教育機関
- つくばエクスプレス沿線地区
- 周辺市街地地区
- 市街地整備地区
- 産業集積地区

地域コミュニティゾーン

- 地域コミュニティゾーン

拠点

- 広域中心拠点
- 地域生活拠点
- 産業集積拠点

ネットワーク

- 国道・県道・市道・都市計画道路
- 国道・県道・市道・都市計画道路【整備予定】
- 構想路線
- 高速道路
- 鉄道

その他の土地利用

- 地区計画導入地区
- 緑関連の整備
- 交通拠点
- 公共施設等
- 既存公園(2ha以上)・緑地
- ⊗ 小・中学校、義務教育学校、高等学校等
- ⊙ 国等の研究・教育機関
- ⊗ 警察署
- Y 消防署

※中央エリアに含まれるものについてのみ記載しています。

(4) 整備方針

目標Ⅰ

筑波研究学園都市の都心機能のさらなる充実と都市環境の継承

(つくば駅周辺の都市機能の集積、にぎわい創出、街並み形成)

- ◆ 広域中心拠点であるつくば駅周辺では、拠点性とアクセスの良さをいかすことで、各種都市計画制度の活用やインセンティブの付与により、広域的な圏域を対象とする商業・業務・行政機能や国際交流機能の立地を誘導し、より高度な都市機能の充実を図ります。また、低未利用地への商業・業務施設等の立地を誘導し、土地の高度利用とにぎわいの創出を図ります。



- ◆ つくば駅周辺の通り沿いでは、建築物の低層部に店舗・サービス施設等を誘導し、にぎやかで活気のある街並みの形成を図るとともに、市の玄関口として市の魅力や特徴が感じられる空間づくりなどおもてなし機能の向上を図ります。
- ◆ つくば駅周辺にふさわしい、緑豊かな落ち着いた都市環境と風格のある街並み形成・継承を図るため、地域の事業者や住民、建築主が協力して守っていくまちづくりガイドラインの作成等を検討します。

(つくば駅周辺施設のリニューアル)

- ◆ 都心地区のシンボルである「つくばセンタービル」は特徴的な都市景観をいかしながら、にぎわい創出や人々の交流を推進します。
- ◆ 中央公園をはじめとしたつくば駅周辺の公共施設は、リニューアル等にあたり新たににぎわいを生み出す機能の導入について検討するとともに、各施設が近接した地域特性をいかし特色や魅力あるものとする事で相乗効果を狙い、つくば駅周辺の価値向上を図ります。

(国家公務員宿舎等の削減をふまえた都市再生)

- ◆ エリア内には国家公務員宿舎等が多く立地し、ペDESTリアンデッキや公園等の公共空間と一体となって緑豊かなつくばならではの特徴的な街並みを形成しているため、段階的に削減が進められるこれらの宿舎等の跡地については、地区計画や各種都市計画の手法により、これまでに培われてきた緑豊かなゆとりある都市環境を継承するなど、魅力あるまちづくりを推進します。
- ◆ 国家公務員宿舎等の跡地整備や公共公益施設の再整備に際しては、官民連携により市街地の再構築を図るなど、事業者と連携しながら新たな都市再生方策について検討し、市の新たな発展への寄与を目指します。

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



吾妻二丁目の国家公務員宿舎

（つくばスーパーサイエンスシティ構想の実現）

- ◆ スーパーシティ型国家戦略特別区域と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に当たり、その効果を十分に発揮できるよう、適正な土地利用方策を検討し、イノベーション拠点等と連携したつくばスーパーサイエンスシティ構想の実現を推進します。

（松代市街地、並木市街地の都市機能の充実と拠点性の向上）

- ◆ 松代市街地、並木市街地においては、地域の核となる都市機能を備えた、地域生活拠点にふさわしい生活利便性の高い市街地の形成を図ります。

（住宅地の環境保全）

- ◆ 研究学園地区の住宅地の環境については、各種都市計画制度を活用し、落ち着きとゆとりある住宅市街地の環境保全を図ります。また、必要に応じて住民の合意形成を図りながら地区計画の決定等を検討し、地区の特性を踏まえたまちづくりを進めます。

（ウォーカブルなまちづくり）

- ◆ つくば駅周辺の商業・業務施設と住宅地は、ペDESTリアンデッキによって結ばれており、研究学園地区の特徴となっています。これらのネットワークをいかし、オープンカフェ等の特色ある魅力的な店舗の立地を促進するとともに、ペDESTリアンデッキや通りに開かれた建物配置・意匠の誘導方策の検討など、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりを促進します。また、公共空間の整備等ハードの取り組みだけでなく、イベントや地先利用の促進等ソフトの取り組みを実施することで、効果的に滞在性の向上を図ります。
- ◆ つくば駅を起点として、ペDESTリアンデッキ等による歩行空間の連続性の確保、ユニバーサルデザインに配慮した整備を推進し、ランドマークとなるつくばセンタービルやその周辺の商業・業務施設、エキスポセンター、つくばカピオ、つくば国際会議場等の公共施設を結ぶことでまちの回遊性を確保します。

（公園、ペDESTリアンデッキの維持・管理・保全）

- ◆ 研究学園地区内の公園は、都市の中で潤いや憩いの場であるとともに、都市環境の保全のためにも重要な施設です。また、ペDESTリアンデッキは、歩行者・自転車専用道路としての利用価値が高く、エリア内の重要なネットワークであるとともに、沿道の植栽は貴重な緑景観を形成しています。



中央公園池越しのつくばエキスポセンター

◆◆◆ 第4章 エリアプラン ◆◆◆

これらの維持・改修に当たっては、ユニバーサルデザインに配慮するとともに、地区計画等を活用し、地区内及び道路沿いの連続した緑のネットワークを積極的に保全していきます。

- ◆ 公園やペDESTリアンデッキは、利用者の安全性を高めるため、街路灯等の設置や樹木のせん定等の維持・管理に努めます。



つくばセンタービルとペDESTリアンデッキ

（交通拠点の形成）

- ◆ つくば駅やつくば駅前広場（バスターミナル）は、広域公共交通や市内公共交通の拠点としての機能を高めるとともに、つくばターミナルビルと連携し、駅周辺のにぎわいの創出を図ります。

（脱炭素先行地域の実現）

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

（環境配慮型のまちづくり）

- ◆ つくば駅周辺においては、広域中心拠点としてふさわしい都市機能を集積させ、徒歩・自転車・公共交通等の利用環境整備により生活利便性を高めることで環境負荷軽減を図ります。

（研究・教育機関の景観）

- ◆ 研究・教育機関の集積は研究学園都市の特徴であることから、地区計画制度等を活用し、既存の緑地をいかした施設立地による周辺の自然環境と調和した良好な景観の保全を図ります。

（街並み等の保全）

- ◆ 研究学園都市建設により整備された研究学園地区の良好な街並みや、優れた意匠の建築物等は、次世代に引き継ぐ価値のある重要な資産として保全方策を検討します。

（電線地中化）

- ◆ つくば駅周辺の商業地や、現に良好な住環境を有している住宅地及びその周辺については、つくば市無電柱化条例のもと電線地中化を推進し、都市の防災機能の向上、安全かつ円滑な交通の確保及び良好な景観に資する魅力あるまちづくりを進めます。

目標 2

研究学園駅周辺を中心とした副都心エリアの形成

(研究学園駅周辺の都市機能の充実と拠点性の向上)

- ◆ 広域中心拠点である研究学園駅周辺においては、交通結節点としての役割を担うだけではなく、つくば市の副都心としてふさわしい多様な都市機能を誘導することで、駅周辺の魅力を高め、拠点性の向上を図ります。



(葛城地区の土地利用)

- ◆ つくばエクスプレス沿線開発として整備された葛城地区では、「つくばならではのゆとりある都市と暮らしの創造」を目指し、各種都市計画制度等を活用して市の核となる都市機能を備えた生活利便性の高い市街地の形成を図ります。また、豊富な自然環境と地区内の緑の共生をはじめ地区環境の保全を図ります。
- ◆ 誘致施設用地では、都市全体の社会・経済状況、土地需要等を踏まえ、必要に応じて各種都市計画制度等を活用し、柔軟な対応を図ります。
- ◆ つくば市が持つ科学技術の集積効果をいかし、ロボット産業等の先端技術産業の誘致・育成等により、新事業・新産業を創出するなど、広域中心拠点として多様な機能の誘導を図ります。

(葛城地区の魅力ある街並み形成)

- ◆ 新しい市街地として魅力ある景観形成を推進するため、誘致施設用地をはじめ景観計画に基づいた景観誘導を図ります。
- ◆ 街並みや建物用途の統一を図るため、必要に応じて「まちづくり協定」の策定等を支援します。
- ◆ 誰もが分かりやすく利用しやすい市街地形成を図るため、ユニバーサルデザインに配慮した整備を推進します。

(葛城地区内及び周辺の道路・交通ネットワーク)

- ◆ 市内各地と研究学園駅とのアクセス性を向上させるため、道路網の整備や公共交通の利便性向上を図り、より良い道路・交通ネットワークの形成を推進します。
- ◆ 地区内の一部道路については、沿道への商業施設等の立地に伴い時間帯により交通渋滞がみられることから、その解消に向けた取り組みについて検討します。

(緑のまちづくり)

- ◆ つくばエクスプレス沿線地区内の緑とその周辺の緑との連続性に配慮するとともに、緑をいかした良好な街並みの形成を図ります。また、地区内の既存の樹林・樹木等の保全・育成や繁茂した樹木の適切な管理を図るとともに、市民緑地等の地域に開かれた緑としての活用を図ります。
- ◆ 葛城地区内の大規模緑地は、保全及び緑化の推進を円滑に実施できるよう、茨城県との連携を図ります。

◆◆◆ 第4章 エリアプラン ◆◆◆

(環境配慮型のまちづくり)

- ◆ 研究学園駅周辺においては、広域中心拠点としてふさわしい都市機能を集積させ、徒歩・自転車・公共交通等の利用環境整備により生活利便性を高めることで環境負荷軽減を図ります。
- ◆ 省エネ型の住宅や店舗、事業所等の建築、徒歩・自転車等が利用しやすい道路空間の整備、環境配慮型の公共施設の整備・維持等を促進します。

(公益施設等の整備推進)

- ◆ 公益施設等については、人口増加予測等を基に実情に応じた配置や規模の適正化を図ります。

目標3**安全・安心な田園市街地の形成****(花園市街地)**

- ◆ 土地区画整理事業により整備された花園市街地は、用途地域や地区計画等の適正な運用による良好な市街地形成を図ります。



花園市街地の街並み

(東光台研究団地)

- ◆ 都市計画道路新都市中央通り線や都市計画道路葛城東光台線の整備による研究学園駅へのアクセスの良さをいかにしながら、住宅市街地と研究所等が調和した都市環境の向上を図ります。

(豊里ゆかりの森)

- ◆ 昆虫館、キャンプ場、工芸館等の施設が集約されている豊里ゆかりの森は、豊かな緑（平地林）とレクリエーション機能等を併せ持つ、自然・緑とふれあえる拠点として保全・活用を図ります。

(田園景観の保全)

- ◆ 小野川、蓮沼川等の豊かな自然環境とその周辺に広がる農地や良質な平地林の緑が織りなす田園景観の保全を図ります。

(道路整備)

- ◆ 広域連携ネットワークを構成する首都圏中央連絡自動車道の整備を促進します。
- ◆ 地域連携ネットワークを構成する都市計画道路真瀬大角豆線（国道 354 号バイパス）の整備に向けて、事業を促進します。
- ◆ 市内の市街地との間を連絡する幹線道路網の整備を推進します。
- ◆ 市街地内や集落における生活道路の計画的な改良・整備や歩道の設置を推進します。

第 5 章 立地適正化計画

第1節 立地適正化計画について

1 まちづくりの基本理念と将来都市構造

つくば市立地適正化計画のまちづくりの基本理念及び将来都市構造は、つくば市都市計画マスタープランと同じとします。

まちづくりの基本理念

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～

将来都市構造

拠点連携型持続可能都市

2 計画の基本的な方針

(1) 機能的な市街地の形成

1) 広域的な拠点の形成

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

2) 地域の核となる生活拠点の形成

将来的な人口減少や高齢化の進行を見据え、市内各地域の生活拠点へ生活サービス機能の集約・維持を進めるとともに、徒歩や自転車、公共交通を用いて拠点に容易にアクセスできるエリアへの定住を促進します。

また、地域コミュニティゾーンについても、生活拠点と連携しつつ、住民コミュニティを維持・強化することで、持続可能な地域づくりを目指します。

(2) 拠点へとつながるネットワークの構築

つくば市地域公共交通計画と連携し、将来都市構造における主要なネットワークである鉄道及び主要なバス路線をはじめ、各拠点や地域、集落の相互連携を充実化し、持続可能な都市経営を推進します。



(3) 災害に強いまちづくりの推進

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

3 誘導区域と誘導施設の設定方針

将来都市像を実現するためには、市街地を中心とした居住の集積を進めるとともに、都市機能を集積させ、それらを公共交通ネットワークで結ぶことが必要です。一方、広い地域に市街地が分散しているつくば市の特徴を踏まえると、今後人口減少社会を迎える中で、中心市街地に限らずそれぞれの地域が持続していくためには、拠点等に居住の集約を図る中にあっても、高密度な市街地への居住だけでないゆとりある田園地域への居住や子育て世代の郊外居住など、ライフスタイルやライフステージに応じた多様な暮らし方が選択できる都市を目指すことが必要です。

このようなことから、拠点とネットワークによる将来都市構造や都市基盤の状況などの地域特性、地域の成り立ち等を考慮し、既存の生活利便機能や都市基盤などのストック活用を基本としながら、それぞれの地域特性に応じた居住環境の維持・形成を推進するため、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設を定めます。

第2節 居住誘導区域

Ⅰ 居住誘導区域の考え方

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

居住誘導区域については、以下の3つの視点に基づき設定します。

視点①：既存の土地利用との整合

- 非住居系用途地域や地区計画により居住が制限されている区域は除外します。

視点②：安全な市街地の形成

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

視点③：公園・緑地等の保全

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

2 居住誘導区域の設定

将来都市構造において定めた拠点や区域、居住誘導区域の考え方を考慮し、以下のフローに基づき、居住誘導区域を設定します。

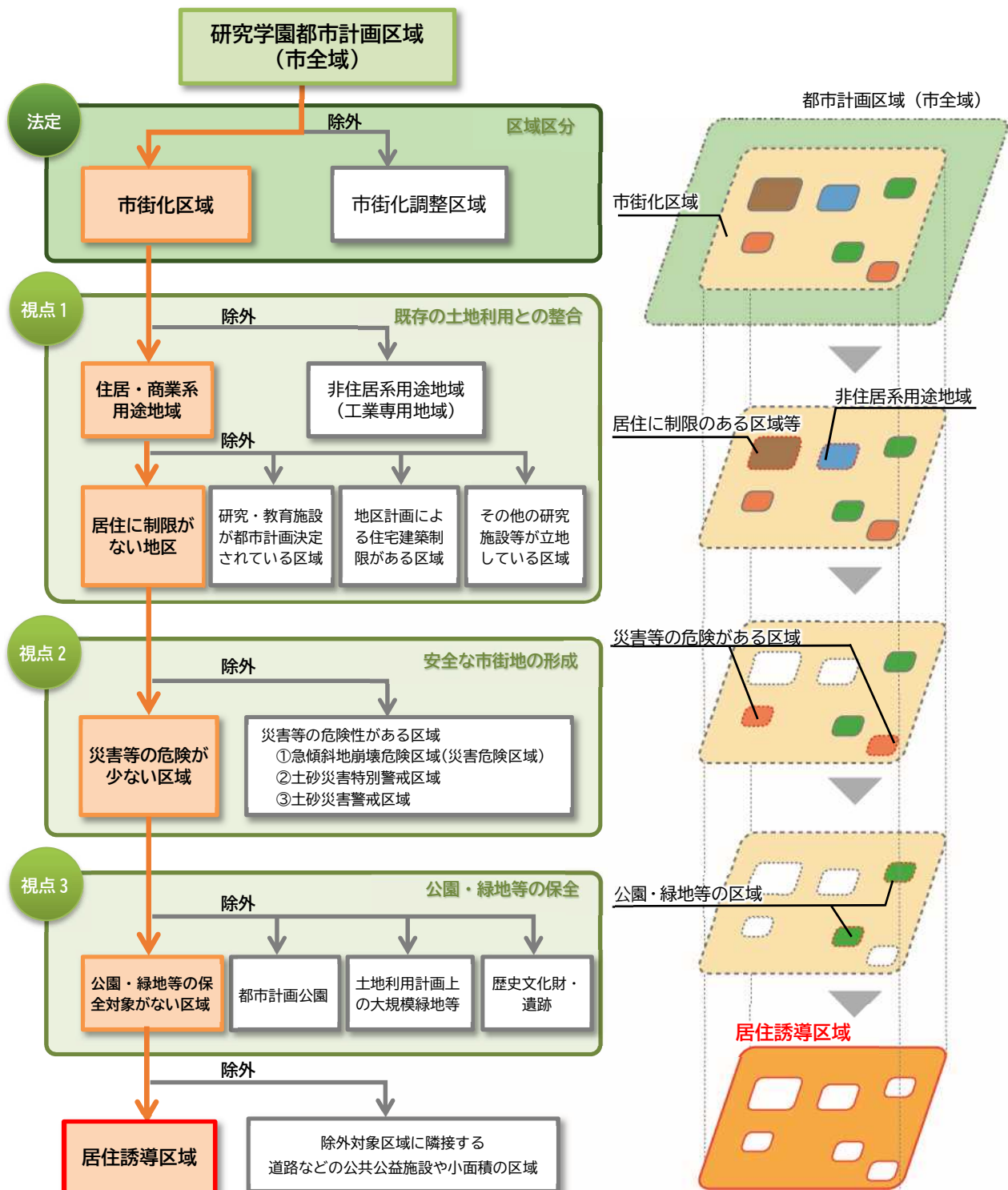
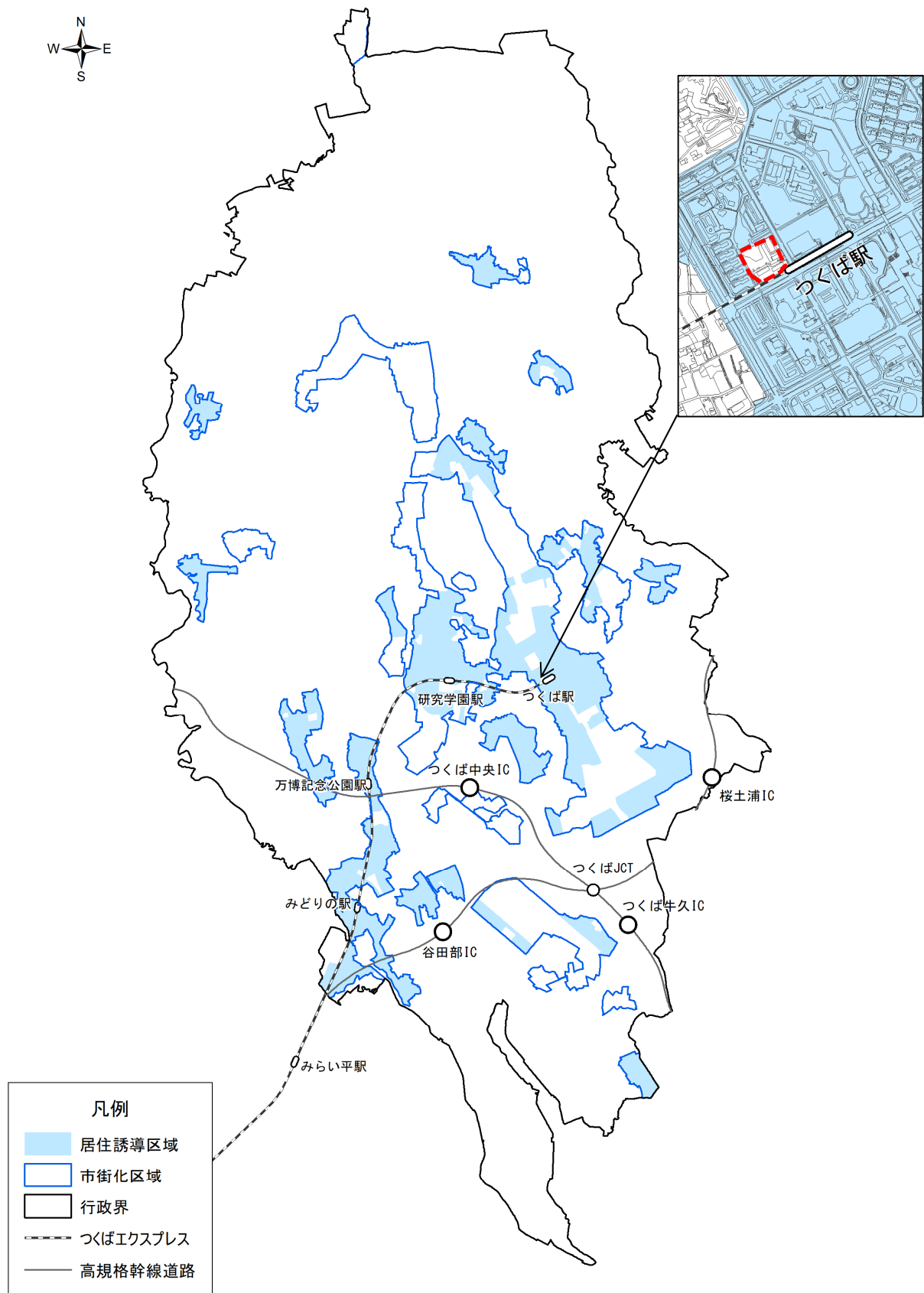


図 居住誘導区域の設定フロー

※設定フローの詳細は資料編に掲載しています。

3 居住誘導区域の設定図



※赤点線の区域については吾妻第四地区地区計画の決定に伴い新たに除外しました（視点1）。

※詳細図は資料編に掲載しています。

4 居住誘導区域の面積と人口

(1) 市街化区域に対する居住誘導区域の割合

市域全体	市街化区域	居住誘導区域	
面積(ha)	面積(ha)	面積(ha)	市街化区域に対する割合(%)
28,372	5,347	3,002.8	56.2

(2) 居住誘導区域の人口と人口密度

	人口(人)	人口密度(人/ha)
市域全体	241,656	8.5
市街化区域	138,157	25.8
居住誘導区域	134,713	44.9

	人口(人)	面積(ha)	人口密度(人/ha)
(参考) 市街化調整区域	103,499	23,025	4.5

※「令和2年国勢調査」、「令和4年度都市計画基礎調査」をもとにGISにより算出

第3節 都市機能誘導区域

1 都市機能誘導区域の考え方

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

立地適正化計画のおおむね5年ごとの評価・見直しを見据え、実現可能な範囲として都市機能誘導区域を設定します。

都市機能誘導区域を設定するに当たり、以下の4つの視点に基づき設定します。

視点①：人口密度・居住誘導区域との関係性

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

視点②：公共交通の結節機能

- 公共交通の結節機能（鉄道駅、バス停等）がある。

視点③：都市機能の誘導・維持の必要性

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

視点④：事業実施の状況及び必要性

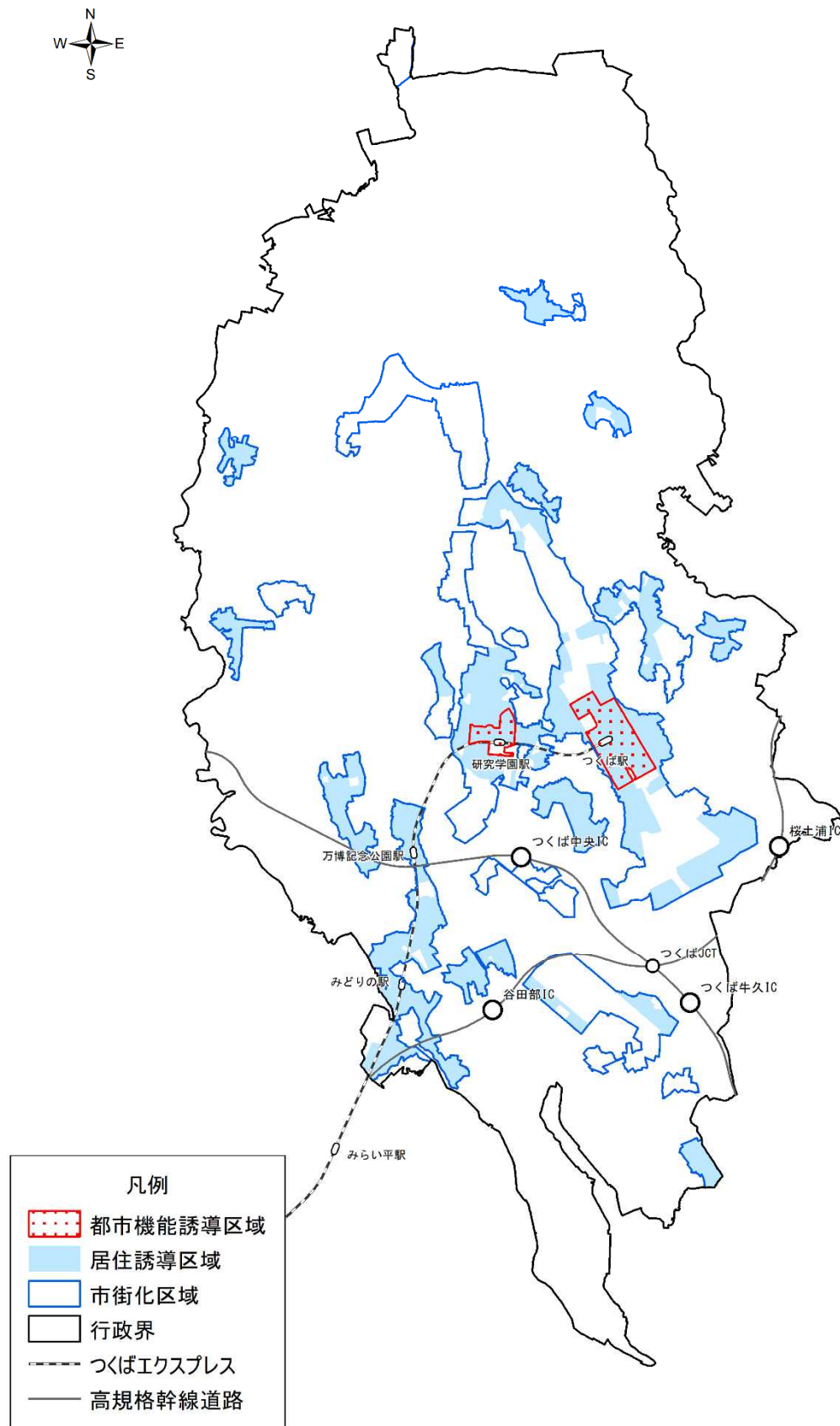
- 都市基盤整備を行う都市構造再編中支援事業等の状況及び今後の必要性を考慮する。

2 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の考え方に基づき、公共交通機能の状況、人口密度、市街化区域に対する割合、都市の再生を実施すべき地域として、将来都市構造において広域中心拠点として位置付けたつくば駅周辺（つくば中心市街地）と研究学園駅周辺（葛城地区）に都市機能誘導区域を設定します。

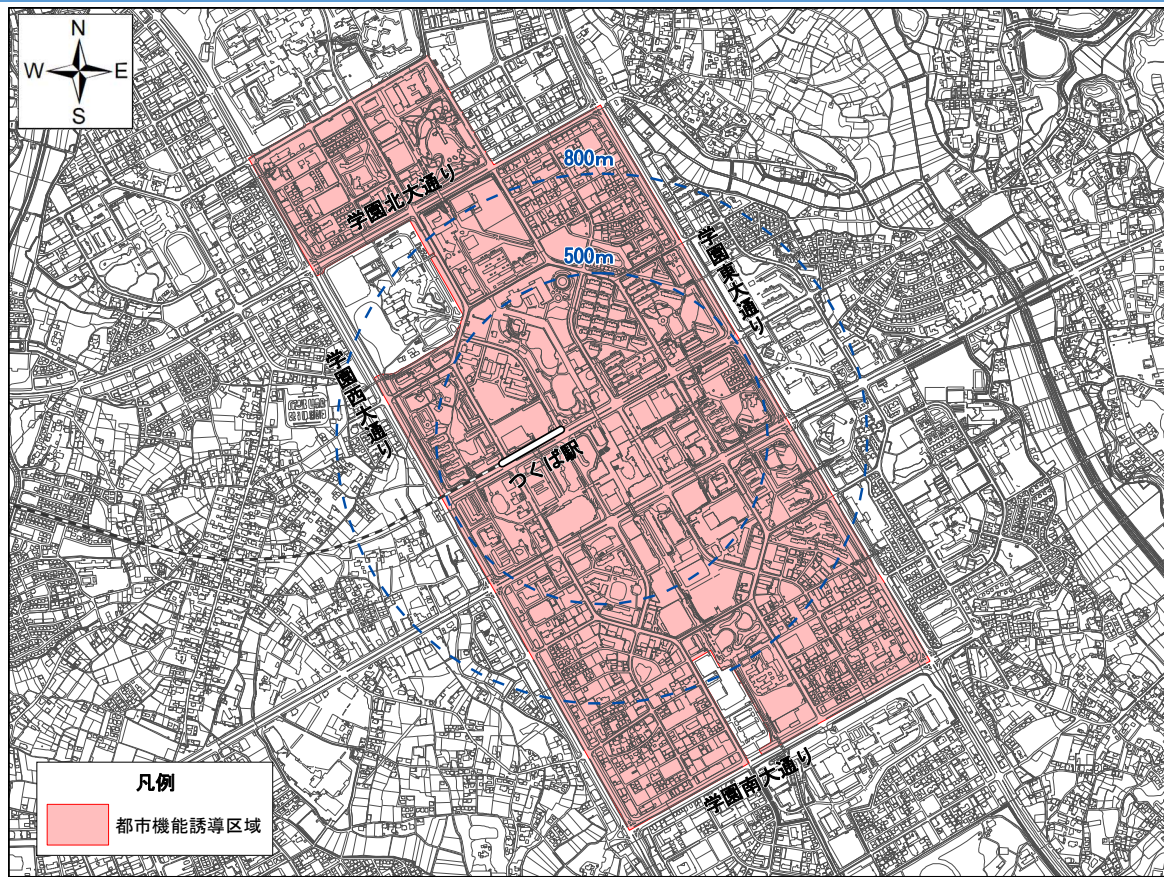
将来都市構造における位置付け	区域の名称	設定の考え方	設定地区
広域中心拠点	都市機能誘導区域	人口が集積し、多様かつ高度な都市機能、充実した都市基盤、本市最大の交通結節機能を有し、市域全体の持続的発展を牽引する広域的な中心となる拠点の形成を図るべき区域	つくば駅周辺 （つくば中心市街地）
		人口が集積し、市役所や消防本部等の行政施設をはじめとする高度な都市機能、高い交通結節機能を有し、市の副都心的な機能を担う広域的な中心となる拠点の形成を図るべき区域	研究学園駅周辺 （葛城地区）

3 都市機能誘導区域の設定図

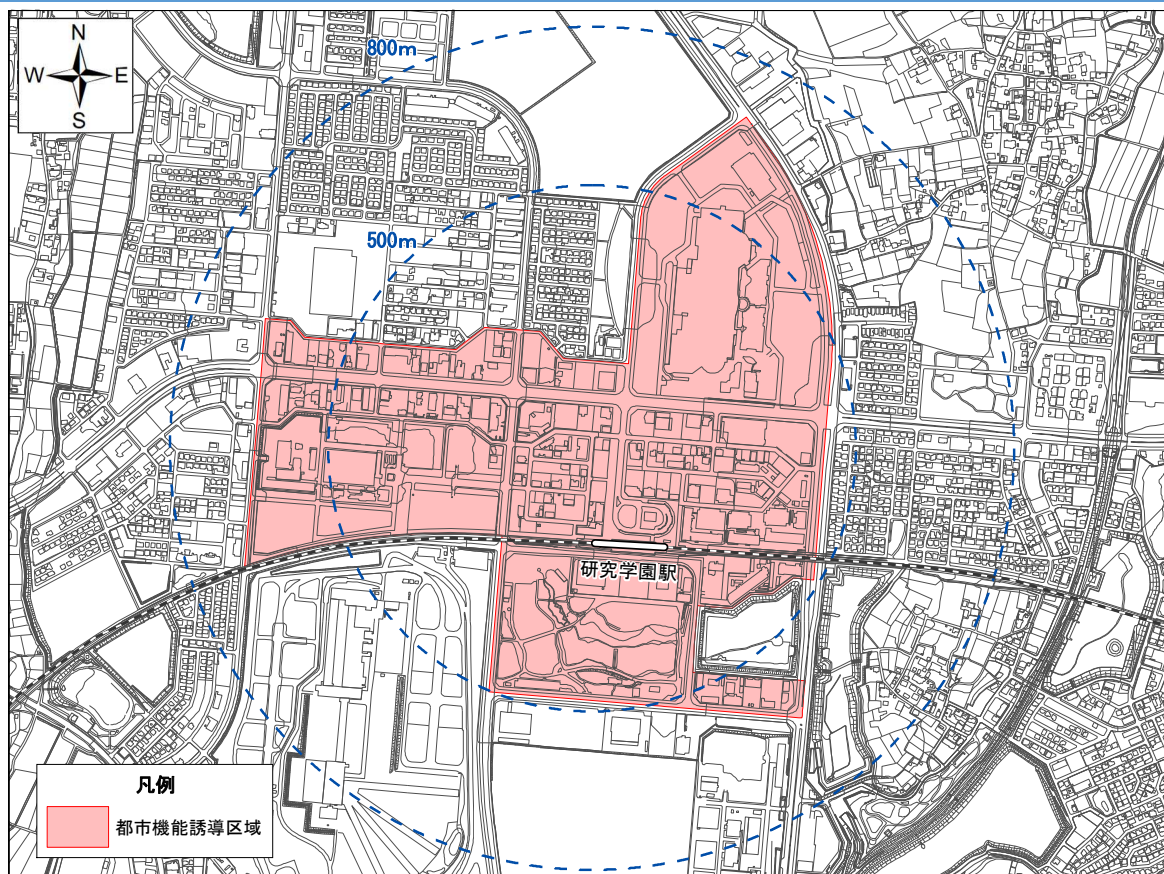


◆◆◆ 第5章 立地適正化計画 ◆◆◆

(1) つくば駅周辺



(2) 研究学園駅周辺





4 都市機能誘導区域の面積

(1) 市街化区域・居住誘導区域に対する都市機能誘導区域の割合

	市域全体	市街化区域	居住誘導区域	都市機能誘導区域
面積(ha)	28,372	5,347	3,002.8	276.0
市街化区域に対する都市機能誘導区域の割合(%)				5.2
居住誘導区域に対する都市機能誘導区域の割合(%)				9.2

第4節 誘導施設

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うち、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき施設（以下、誘導施設）として、以下のとおり設定します。

I 誘導施設

(1) 設定方針

誘導施設とは、医療施設、福祉施設、商業施設など、居住者の利便性確保に必要な施設のため必要な施設であって、都市機能誘導区域に立地を誘導するものをいいます。

誘導施設については、都市機能誘導区域を定めたつくば駅周辺（つくば中心市街地）及び研究学園駅周辺（葛城地区）が広域中心拠点であることを考慮するとともに、それぞれの地区の特性に応じて立地することが望ましい施設を設定します。

(2) 誘導施設の設定

設定方針に基づき、誘導施設を以下のとおり設定します。

機能	施設 (定義等)	立地状況	
		つくば駅 周辺	研究学園駅 周辺
商業機能	百貨店や総合スーパー等の小売店 (店舗面積：5,000㎡以上、日本標準産業分類等による区分)	○	○
児童福祉 機能	子育て支援施設 (都市構造再編集集中支援事業費補助交付要綱に定める乳幼児一時 預かり施設、こども送迎センター)	●	●
	児童発達支援センター (児童福祉法第43条)	●	●
教育機能	大学 (学校教育法第1条)	○	●
	専修学校 (学校教育法第124条)	○	●
	図書館 (図書館法第2条第1項)	○	●
文化・ 交流機能	美術館・博物館 (博物館法第2条)	○	●
	地域交流センター又は同等の機能を持つ公共施設 (つくば市地域交流センター条例第3条に定める事業を行う施設)	○	○
	つくば市民センター (つくば市民センター条例に定める施設及びそれらに相当する機 能(会議室等)を有する施設)	○	●
	多目的ホール (コンサートやスポーツ等のイベント等に使用される施設)	○	●

機能	施設 (定義等)	立地状況	
		つくば駅 周辺	研究学園駅 周辺
医療機能	特定機能病院 (医療法第4条の2)	●	●
	地域医療支援病院 (医療法第4条)	○	●
健康機能	体育館（観客席あり）	○	●
産業・ 業務機能	産業振興センター (つくば市産業振興センター条例)	○	●
行政機能	市役所（本庁舎） (つくば市役所の位置を定める条例に定めるつくば市役所) 窓口センター (つくば市行政組織規則に定める窓口センター)	○	○

○:すでに立地しており、今後も維持を図る施設

●:今後積極的に立地の誘導を図る施設

2 誘導施設以外の必要な施設

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

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

第5節 誘導施策（計画の実現に向けた取り組み）

1 誘導施策の基本的な考え方

つくば市の全体人口は、昭和62年（1987年）の市誕生以来増加傾向にあり、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の地域別将来推計人口（令和5年推計）では令和22年（2040年）にピークを迎えるとされている一方で、つくば市未来構想においては令和30年（2048年）までの人口増を目標としています。しかし、市内でも周辺部などでは人口減少、少子高齢化の傾向にあります。

つくば市公共施設等総合管理計画と整合を図りながら、公的不動産を活用して戦略的に都市機能や居住の誘導を図っていくとともに、今後も市民一人ひとりにとって暮らしやすく、住み続けたいと思えるような居住環境の維持・向上に向けて、以下の各種施策に取り組んでいきます。

2 居住誘導に関する施策

（1）居住誘導施策の方針

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

歩行者や自転車の利用環境を充実することで、健康面の向上やにぎわいの形成を図ります。

周辺市街地に加え、周辺部の集落や住宅団地の持続可能なコミュニティ形成・強化のため、日常生活の核となる拠点の形成・維持を図ります。

（2）居住誘導施策

住環境に関する施策として、以下の項目について実施していきます。

項 目	施 策
住宅施策	● 空き家の適正管理と有効活用 ● サービス付き高齢者向け住宅事業の促進 ● 防災・減災対策と連携した安心・安全な居住環境の確保 など
市街地の住環境施策	● 国家公務員宿舎跡地の適正誘導 ● 地区計画・景観協定等による街並み誘導 など
周辺市街地等の振興施策	● 地域における生活拠点の機能強化 ● 地域再生プラットフォームの活動支援 ● 地域提案型既成市街地振興事業 ● つくば R8 地域活性化プランの支援 など
基盤整備	● 都市計画道路、市道の整備・改善 ● 都市公園の整備・改善 ● 上下水道の整備・改善 ● 防災機能の強化 ● 無電柱化の推進 ● その他公共施設等の新たな整備 ● インフラ施設の効率的な維持管理と社会情勢の変化に対応した資産保有量の適正化 など



項 目	施 策
交通環境の整備	● 交通結節機能の向上 ● 公共交通ネットワークの強化 ● 幹線＋支線システムによる地域公共交通網の改編 ● 地域公共交通計画に基づく施策の推進 など
国の制度や市の事業 (今後の検討が必要)	● 都市構造再編集集中支援事業をはじめとする各種事業の実施 ● 居住誘導区域内への移転支援 ● 居住誘導区域内の不動産取得費用支援 ● 用途地域等各種都市計画の決定・変更 など

3 都市機能誘導に関する施策

(1) 都市機能誘導施策の方針

都市機能の増進には、誘導施設の誘導・整備のみならず、施設を利用するに当たって必要となる公共交通や周辺の基盤整備等が不可欠であることから、市街地の機能充実や公共交通施策をはじめとする施策を実施します。

(2) 都市機能誘導施策

都市機能誘導施策として、以下の項目について実施していきます。

項 目	施 策
市街地の機能充実	● 商業・産業振興 ● エリアマネジメント体制の構築・運営支援 ● パブリックスペースを活用したイベント開催等による賑わい創出 ● 公的不動産等既存ストックの有効活用 ● 子育て支援機能の充実 ● 空き家・空き店舗等の活用支援 ● 公共施設等の適切な維持・管理 ● 公共施設の適正配置や集約化・複合化等による施設整備の促進 ● 公共施設跡地利用の促進 ● 大規模未利用地の適正な土地利用誘導 ● 用途地域等各種都市計画の決定・変更 ● 届出制度による誘導 など
基盤施設の更新	● 歩行空間・自転車利用環境の整備 ● 道路等の都市基盤施設の維持・改修・更新 ● 無電柱化の推進 ● 上下水道の維持・改修・更新 ● 防災機能の強化 など
公共交通の推進施策	● 公共交通ネットワークの強化 ● つくばエクスプレスの利用促進 ● 幹線＋支線システムによる地域公共交通網の改編 ● 地域公共交通計画に基づく施策の推進 など
国の制度や市の事業 (今後の検討が必要)	● 都市構造再編集集中支援事業をはじめとする各種事業の実施 ● 税制措置 ● 民間都市開発推進機構による金融支援 ● まちづくり会社の設立及び支援 ● 公的不動産の民間活用 など

第6節 前回計画における目標の達成状況

立地適正化計画は20年後を見据えた長期的な視点に基づく計画ですが、将来都市像の実現に向けては、おおむね5年ごとに誘導施策等の進捗状況の評価・検証を行い、計画について適切な進捗管理を行う必要があります。

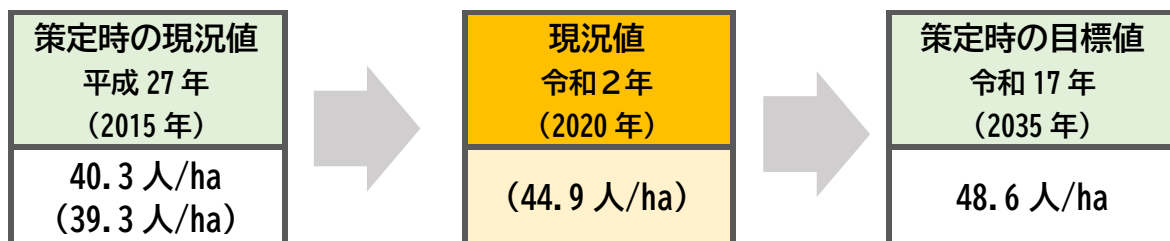
平成30年(2018年)に策定した当初の立地適正化計画における施策等の効果を検証するため、当該計画に定めた目標に係る現況値を以下に整理しました。

I 居住誘導に関する指標

(1) 居住誘導区域内の人口密度の向上

評価：順調

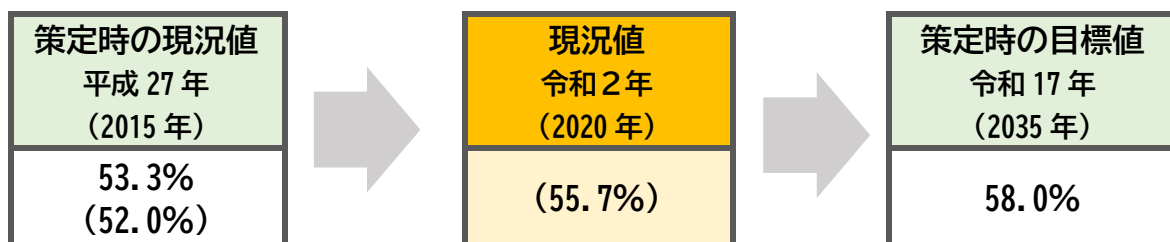
(令和2年国勢調査人口より算出)



(2) 市全体人口に対する居住誘導区域内の人口割合の増加

評価：順調

(令和2年国勢調査人口より算出)



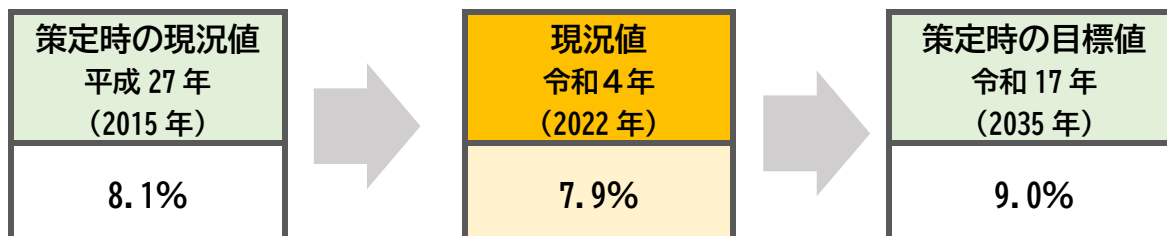
※ () 内の数字は今回の計画における指標値の算出精度向上後の算出方法によるもの。

2 都市機能の誘導に関する指標

(1) 都市機能誘導区域内の誘導施設等数の割合増加

評価：ほぼ同程度

(令和4年度の現況より算出)



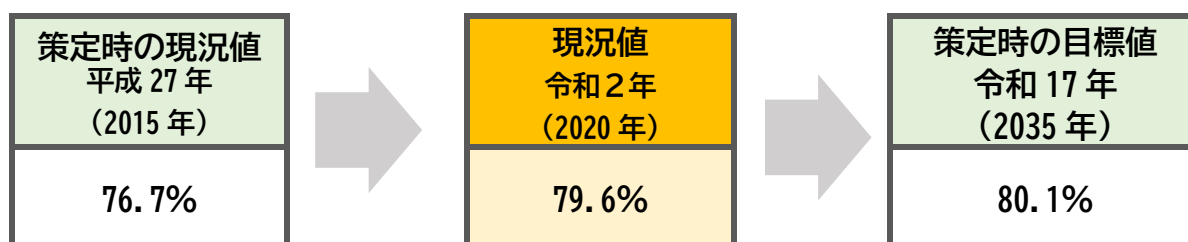
※本指標には誘導施設以外の施設も含んでいたため、今回の計画では、「都市機能誘導区域内の誘導施設等数の増加」から「都市機能誘導区域内の誘導施設数の増加」に変更しています。

3 公共交通に関する指標

(1) バス停カバー圏域(500m)人口割合の向上(市内全域)

評価：順調

(令和2年国勢調査人口・バス停位置より算出)



※つくば市地域公共交通計画における目標値との整合を図るため、今回の計画では、「市内全域」から「居住誘導区域内・都市機能誘導区域内」のバス停カバー圏域(500m)人口割合に変更しています。

参考 立地適正化計画に基づく届出件数

つくば市立地適正化計画公表後(平成31年(2019年)1月)に行われた、住宅・誘導施設の立地に係る法に基づく届出件数は以下のとおりです。

(1) 居住誘導区域外における開発行為等の届出件数(住宅等)

年度	H30	R1	R2	R3	R4	R5
件数	1	14	9	16	28	34

(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

年度	H30	R1	R2	R3	R4	R5
件数	0	4	4	2	7	3

※令和3年及び令和4年に百貨店や総合スーパー等の小売店に係る届出が1件ずつあったことを除き、いずれも子育て支援施設に係る届出。

第7節 目標値の設定（評価指標）

立地適正化計画における目標値を以下に定めます。おおむね5年ごとに行う評価を踏まえた適切な進捗管理のもと、誘導施策の実施をはじめとする多種多様な取り組みによりまちづくりを進めることで、将来都市像の実現を目指します。

1 居住の誘導に関する指標

誘導施策の推進により、居住誘導区域への人口集積を進めます。

(1) 居住誘導区域内の人口密度の向上

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

(2) 市全体人口に対する居住誘導区域内の人口割合の増加

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

2 都市機能の誘導に関する指標

(1) 都市機能誘導区域内の誘導施設数の増加

都市機能誘導施策の推進等により、多様な都市機能が集積した広域中心拠点の形成を進めます。

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

※人口に関わる指標は国勢調査の実施時点である令和2年を基準としているが、本指標については令和6年3月31日時点とする。

3 公共交通に関する指標

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

つくば市地域公共交通計画と連携し、交通利便性の高い市街地形成と人口集積を進めます。

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

第8節 届出

Ⅰ 居住誘導区域外における開発行為等の届出

居住誘導区域外において、以下に示す一定規模以上の開発行為又は建築等行為を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の30日前までに、市長に届け出なければなりません。（法第88条第1項）

開発行為

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

・①の例示・・・・・・・・・・届出が必要
(住宅や共同住宅3戸の開発行為)



・②の例示・・・・・・・・・・届出が必要
(敷地面積1,300㎡で1戸の開発行為)



・届出が不要の例示・・・・届出は不要
(敷地面積800㎡で2戸の開発行為)



建築等行為

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

・①②の例示・・・・・・・・・・届出が必要
(住宅や共同住宅3戸の建築行為)



・届出が不要の例示・・・・届出は不要
(1戸の建築行為)



※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅等の用に供する建築物をいい、寄宿舍や老人ホームは含みません。また、農林漁業を営む者の住宅等は届出の対象外です。

(国土交通省「改正都市再生特別措置法等について」より作成)

2 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発行為等の届出

都市機能誘導区域外において、以下に示す誘導施設を有する建築物の開発行為等を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の30日前までに、市長に届け出なければなりません。（法第108条第1項）

開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

開発行為以外

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

都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、これらの行為をしようとする日の30日前までに、市への届出が義務づけられます。（法第108条の2第1項）

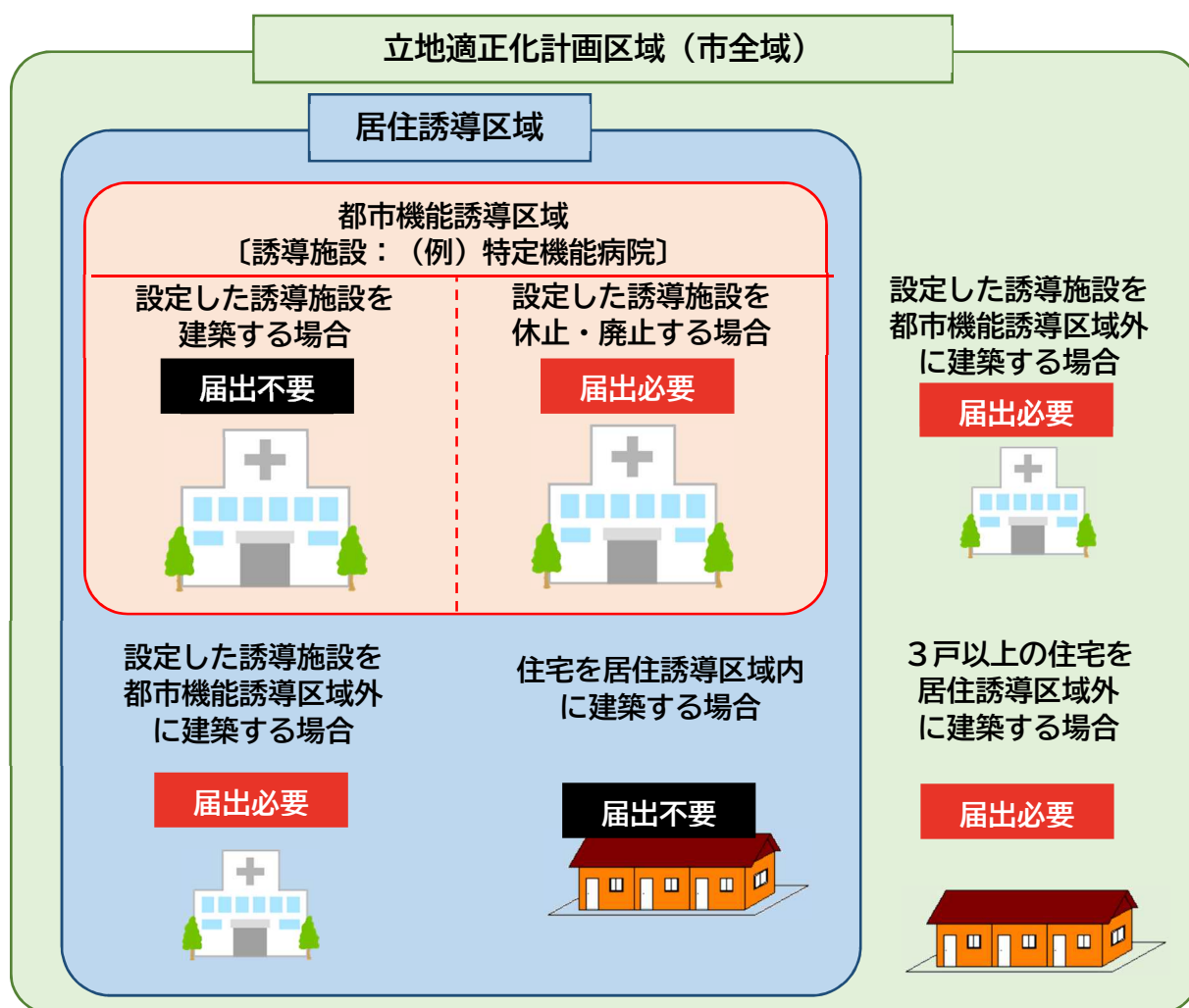


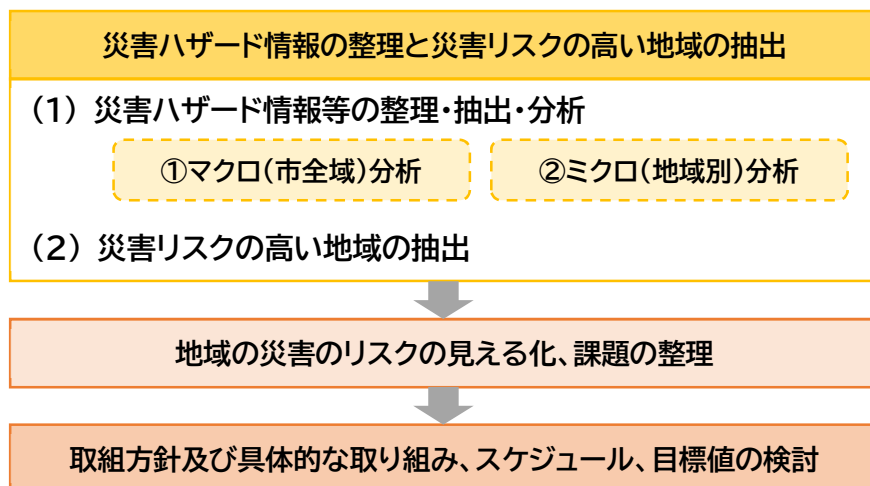
図 届出制度のイメージ

第9節 防災指針

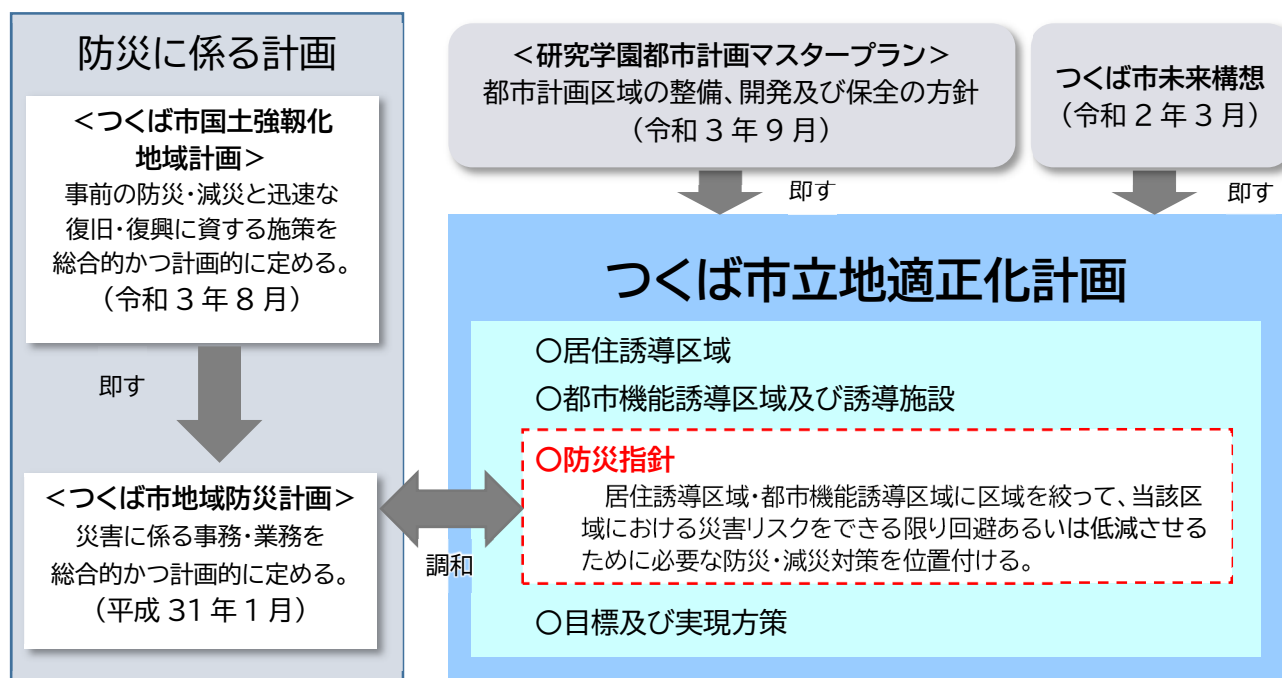
Ⅰ 防災指針の考え方

防災指針とは、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため立地適正化計画において定める方針です。居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避又は低減させるため、必要な防災・減災対策の計画的な実施が求められることから、リスクに対する取組方針及び具体的な防災対策・安全確保策を示し、安全なまちづくりの指針となるものです。

防災指針の検討フローを以下に示します。



検討に当たっては、つくば市で定めている「つくば市国土強靱化地域計画」及び「つくば市地域防災計画」に示された防災・減災対策との整合性に留意し調和するものとします。



2 居住誘導区域等における災害リスク分析

(1) 災害ハザード情報の整理

1) 災害リスク分析の対象

防災指針では、「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局都市計画課・令和5年3月改訂）」に示された災害を対象として、これまでに公表されている災害ハザード情報をもとに災害リスク分析を行います。

表 災害リスク分析の対象

災害種別		所管	対象	ハザード名	規模等
水害	洪水（外水氾濫）	小貝川	国交省	○ 洪水浸水想定区域	想定最大規模
				○ 浸水継続時間	
				○ 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）	
				○ 洪水浸水想定区域	計画規模
		桜川【河口（土浦市）～桜橋（田土部）】	茨城県	○ 洪水浸水想定区域	想定最大規模
				○ 浸水継続時間	
				○ 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）	
				○ 洪水浸水想定区域	計画規模
		桜川【桜橋（田土部）～JR 水戸線（桜川市）】	茨城県	○ 洪水浸水想定区域	想定最大規模
				○ 浸水継続時間	
		谷田川	茨城県	○ 洪水浸水想定区域	想定最大規模
				○ 浸水継続時間	
		蓮沼川・水堀川・葛城川	茨城県	○ 洪水浸水想定区域	想定最大規模
		稲荷川	茨城県	○ 洪水浸水想定区域	想定最大規模
		花室川	茨城県	○ 洪水浸水想定区域	想定最大規模
		小野川	茨城県	○ 洪水浸水想定区域	想定最大規模
		西谷田川・高岡川	茨城県	○ 洪水浸水想定区域	想定最大規模
		乙戸川	茨城県	○ 洪水浸水想定区域	想定最大規模
		男女の川・逆川	茨城県	○ 洪水浸水想定区域	想定最大規模
		上備前川	茨城県	○ 洪水浸水想定区域	想定最大規模
	雨水出水（内水氾濫）		-	-	内水ハザードマップ未作成
	津波		-	-	想定対象地域外
	高潮		-	-	想定対象地域外
土砂災害		茨城県	○	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）	
			○	急傾斜地崩壊危険区域	
			○	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）	

※市内に上備前川、乙戸川の流域はありませんが、関係する浸水想定区域が指定されています。



その他の災害リスクとして、以下のとおり整理し、参考として資料編に掲載しますが、いずれも災害リスクの詳細分析の対象とはしないこととします。

大規模盛土造成地とは、「盛土の面積が 3,000 m²以上（谷埋め型大規模盛土造成地）」又は「原地盤面の勾配が 20 度以上で、かつ、盛土の高さが 5 m 以上（腹付け型大規模盛土造成地）」である造成地をいいます。大規模盛土造成地の変動予測調査は、第一次スクリーニングと第二次スクリーニングによって構成されており、現時点では大規模盛土造成地の要件を満たす区域を抽出する第一次スクリーニングまで完了した段階です。

防災重点農業用ため池とは、農業用のため池であって、その決壊による水害等により、周辺の区域に被害を及ぼすおそれがあるもののうち、農林水産省が定める基準に基づき都道府県が指定したものをいいます。つくば市では、茨城県により指定された北条大池及び上境池についてハザードマップを作成・公表していますが、宅地において3.0mを超える浸水の想定はありません。

(2) 災害リスクの抽出、分析

洪水（外水氾濫）及び土砂災害を検討対象とし、ハザードマップなどを基に想定される災害リスクについて、居住誘導区域に重点的に着目して整理・把握します。

1) 洪水（外水氾濫）

① 想定最大規模降雨による洪水浸水リスク（P196）

想定最大規模とは、想定される最大規模の降雨による洪水リスクをいいます。

浸水予測結果は以下のとおりです。

表 想定最大規模による洪水浸水リスクの整理

河川	居住誘導区域における 浸水想定の有無	居住誘導区域
小貝川	あり	吉沼地区（P206） 上郷地区（P207）
桜川	あり	北条地区（P208） 小田地区（P209） 栄地区（P210）
谷田川	あり	谷田部地区（P211） 島名・福田坪地区（P212）
西谷田川・高岡川	あり	島名・福田坪地区（P212） 萱丸地区（P213） 上河原崎・中西地区（P214）
稲荷川	なし	—
花室川	あり	竹園三丁目地区（P215） 花園地区（P215）
小野川	あり	松代地区（P216）
蓮沼川・水堀川・葛城川	あり	葛城地区（P217） 春日地区（P217）
乙戸川	なし	—
男女の川・逆川	なし	—
上備前川	なし	—

② 計画規模降雨による洪水浸水リスク（P197）

計画規模とは、洪水を防ぐための計画上で、対策の目標とする規模の降雨によるリスクをいいます。浸水予測は以下のとおりです。

表 計画規模による洪水浸水リスクの整理

河川	居住誘導区域における 浸水想定の有無	該当地区	リスクの概要
小貝川	あり	吉沼地区	市街地縁辺で浸水深 3.0～5.0m
		上郷地区	市街地縁辺で浸水深 3.0～5.0m
桜川 (河口～桜橋(田土部))	あり	栄地区	市街地の一部で浸水深 0.5m未満

※利根川水系桜川（桜橋（田土部）～JR水戸線（桜川市））及び上記以外の河川についてはデータが公表されていません。

③ 浸水継続時間（P198）

浸水継続時間とは、想定最大規模降雨に伴う洪水により浸水深が 0.5m を超えてから 0.5m を下回るまでの時間の最大値をいいます。浸水予測結果は以下のとおりです。

表 浸水継続時間による洪水浸水リスクの整理

河川	居住誘導区域内の 該当地区	リスクの概要
小貝川	吉沼地区	最大 72 時間（市街地縁辺のみ）
	上郷地区	最大 72 時間（市街地縁辺のみ）
桜川	北条地区	最大 24 時間
	小田地区	最大 24 時間
	栄地区	最大 24 時間
谷田川	谷田部地区	最大 12 時間
	島名・福田坪地区	最大 12 時間

※上記以外の河川についてはデータが公表されていません。

④ 氾濫流による家屋倒壊等リスク（P199）

堤防の決壊又は洪水氾濫流により、家屋倒壊等をもたらすような災害の発生が想定される区域は以下のとおりであり、居住誘導区域内では想定されていません。

表 氾濫流による家屋倒壊等リスクの整理

河川	範囲	該当地区
小貝川	市内	吉沼、上郷及び高良田の各一部など
	居住誘導区域	なし
桜川 (河口(土浦市)～桜橋(田土部))	市内	栄、松塚の各一部など
	居住誘導区域	なし

※利根川水系桜川（桜橋（田土部）～ＪＲ水戸線（桜川市））及び上記以外の河川についてはデータが公表されていません。

⑤ 河岸浸食による家屋倒壊等リスク（P200）

堤防の決壊又は洪水氾濫流により、家屋倒壊等をもたらすような災害の発生が想定される区域は、以下のとおりであり、居住誘導区域内では想定されていません。

表 河岸浸食による家屋倒壊等リスクの整理

河川	範囲	該当地区
小貝川	市内	吉沼五人受の一部
	居住誘導区域	なし
桜川 (河口(土浦市)～桜橋(田土部))	市内	栗原、上野の各一部など
	居住誘導区域	なし

※利根川水系桜川（桜橋（田土部）～ＪＲ水戸線（桜川市））及び上記以外の河川についてはデータが公表されていません。

◆◆◆ 第5章 立地適正化計画 ◆◆◆

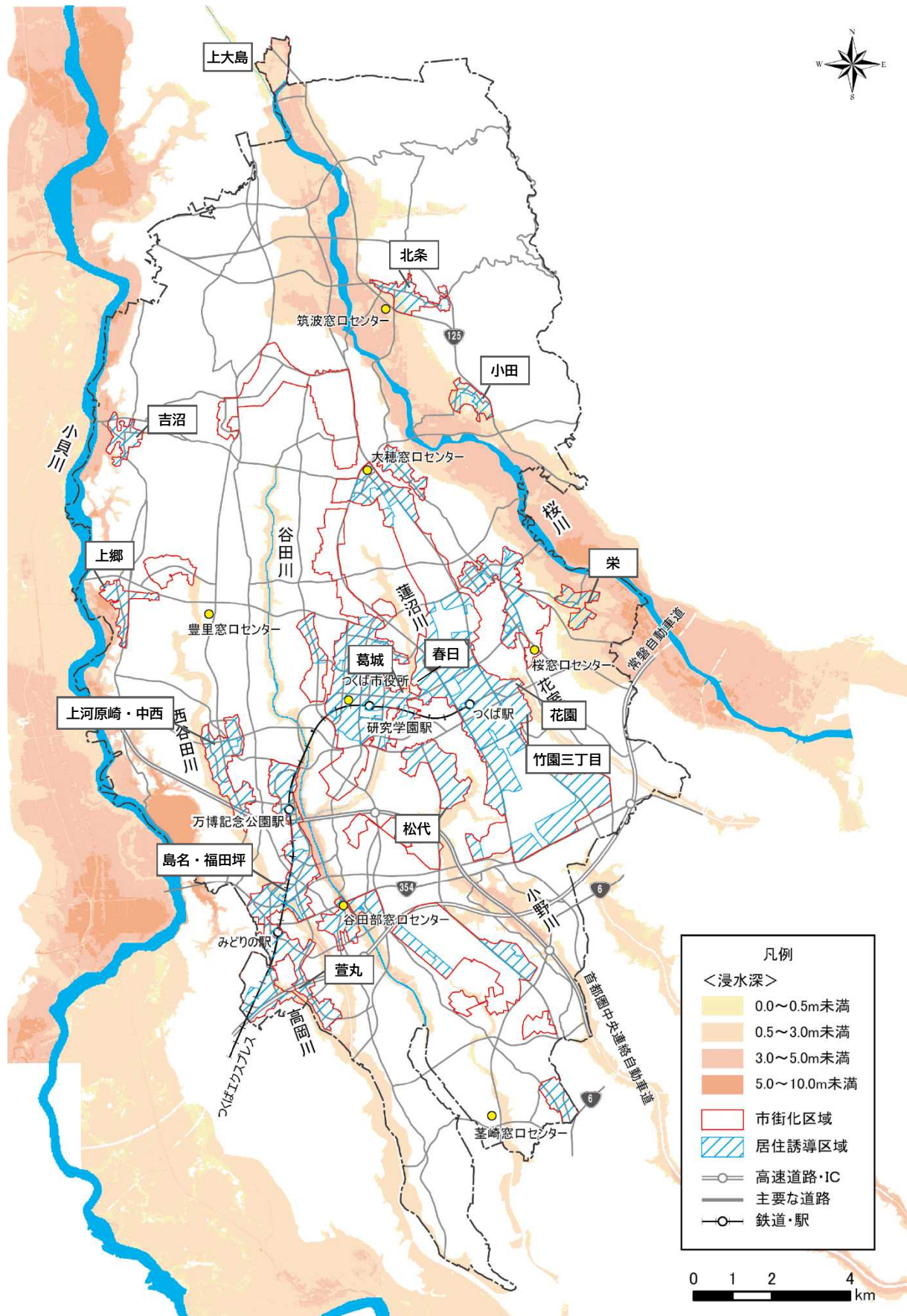


図 想定最大規模による洪水浸水リスク（浸水想定区域）

（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。

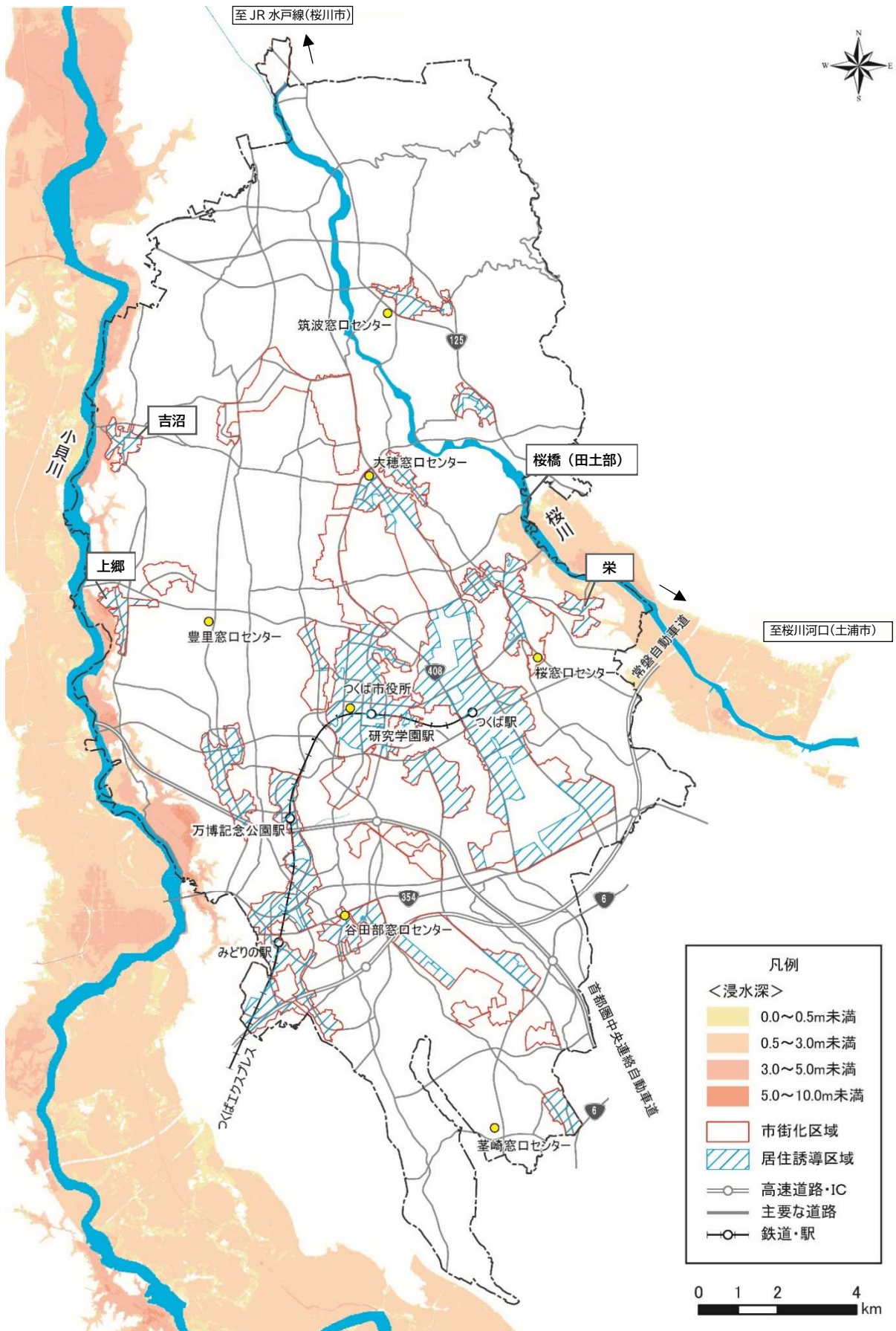
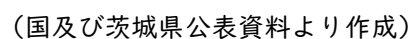


図 計画規模による洪水浸水リスク（浸水想定区域）

（国及び茨城県公表資料より作成）





199

◆◆◆ 第5章 立地適正化計画 ◆◆◆

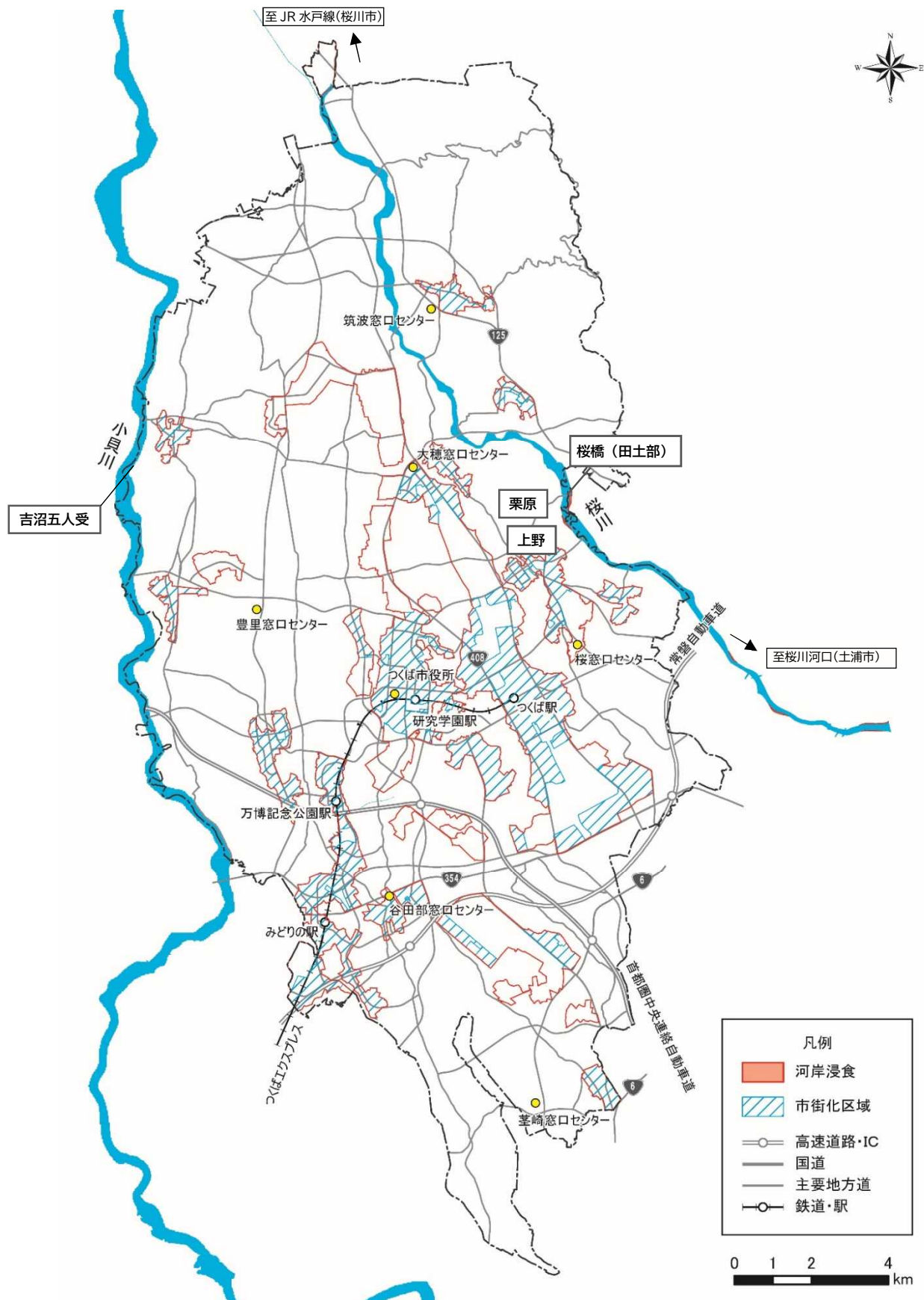


図 河岸浸食による家屋倒壊等リスク（家屋倒壊等氾濫想定区域）

（国及び茨城県公表資料より作成）

※吉沼五人受の家屋倒壊等氾濫想定区域はごくわずかで宅地を含まないため表示していません。

2) 土砂災害（P202）

つくば市において、土砂災害警戒区域は74箇所、土砂災害特別警戒区域は68箇所指定されています。

土石流に関わる警戒区域等は筑波山や宝篋山などの山麓部の斜面に、急傾斜地の崩壊に関わる警戒区域等は筑波山の山麓部の斜面や西谷田川・谷田川岸に面した段丘崖等に、地すべりに関わる警戒区域は筑波山の山麓部の斜面に分布しています。

このうち、市街化区域内に位置する箇所は、急傾斜地の崩壊に関わる警戒区域等が北条地区に1箇所、谷田部地区に2箇所の計3箇所となっていますが、いずれの箇所も居住誘導区域を設定していません。

また、急傾斜地崩壊危険区域は、谷田部地区及び高須賀地区の計2箇所にみられ、このうち谷田部地区においては市街化区域内に位置しています。なお、当該地は、「つくば市建築基準条例」により「建築基準法」に基づく災害危険区域とされており、居住誘導区域を設定していません。

表 土砂災害警戒区域等の指定状況（令和5年（2023年）3月30日現在）

土砂災害警戒区域等の内容		数	指定箇所
土石流	警戒区域	15	筑波山や宝篋山などの山麓部の斜面など
	特別警戒区域	14	
急傾斜	警戒区域	57	筑波山の山麓部の斜面や西谷田川・谷田川岸に面した段丘崖など
	特別警戒区域	54	
地すべり	警戒区域	2	筑波山の山麓部の斜面
	特別警戒区域	0	
計	警戒区域	74	いずれも居住誘導区域内になし
	特別警戒区域	68	

（出典：県ホームページ（土木部河川課））

◆◆◆ 第5章 立地適正化計画 ◆◆◆

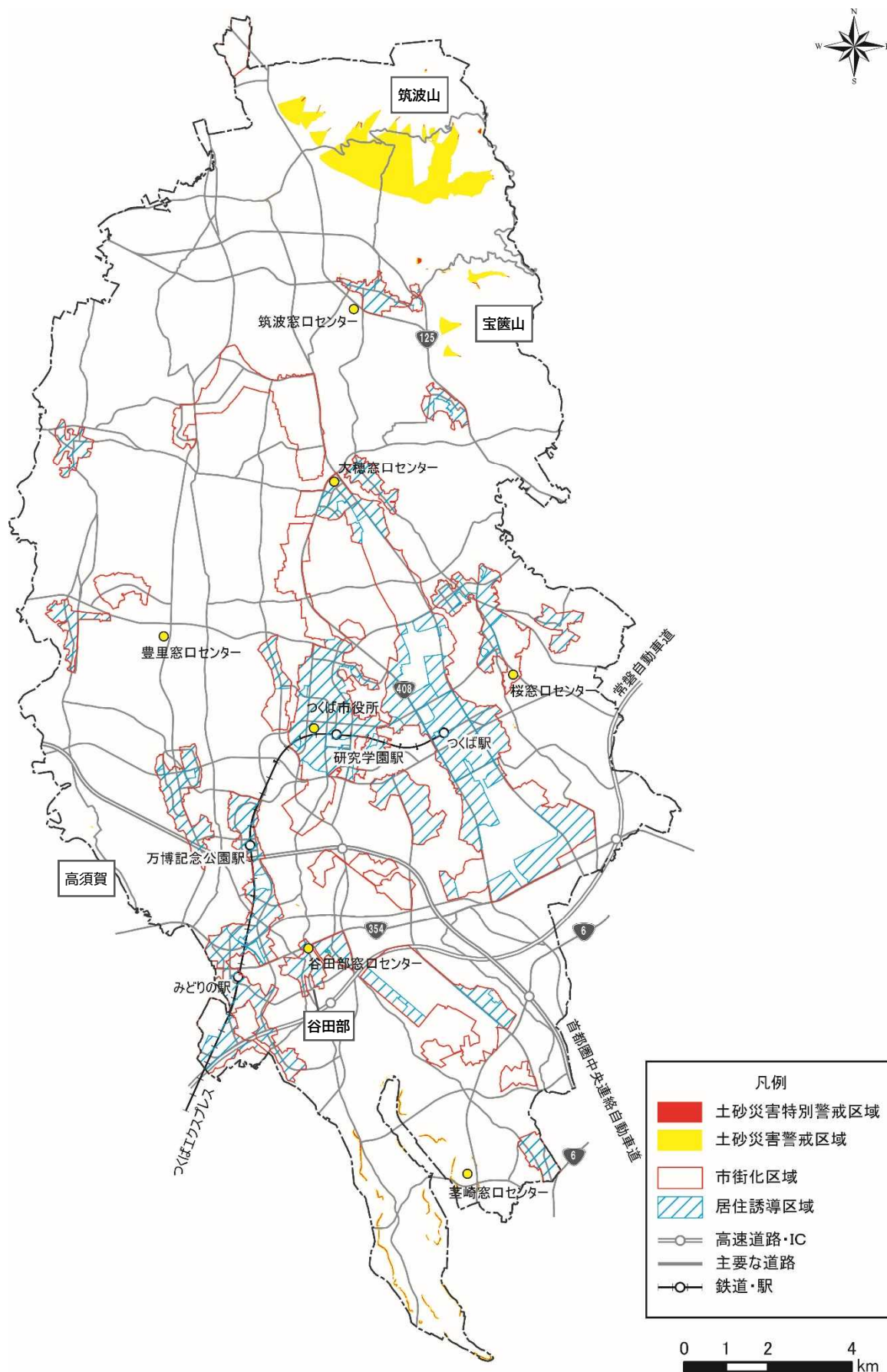


図 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定状況

(茨城県公表資料より作成)

3) 緊急輸送道路（P203）

茨城県は、避難・救助や物資供給等の応急活動の緊急輸送を円滑に行うため、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と防災拠点を連絡する、又は防災拠点を相互に連絡する道路として、緊急輸送道路を指定しています。

ここでは、想定最大規模による浸水想定区域、土砂災害警戒区域等と緊急輸送道路の位置関係から、浸水や土砂災害による閉塞などにより、緊急車両の通行に支障をきたす恐れのある路線及び区間の有無について抽出します。

① 浸水想定区域(想定最大規模)

緊急輸送道路と浸水想定区域の位置関係をもとに、想定最大規模による洪水リスクによる浸水により緊急車両の通行に支障をきたす恐れのある路線は以下のとおりです。

表 浸水により緊急車両の通行に支障をきたす恐れのある路線

図 対象番号	路線
①	国道 125 号（桜川）
②	国道 408 号（桜川、小野川）
③	国道 354 号（谷田川、西谷田川、小野川）
④	主要地方道筑西つくば線（桜川）
⑤	主要地方道土浦境線（桜川、谷田川、西谷田川、蓮沼川）
⑥	主要地方道取手つくば線（谷田川、蓮沼川）
⑦	主要地方道野田牛久線（稻荷川、西谷田川）
⑧	一般県道沼田下妻線（桜川）
⑨	一般県道藤沢荒川沖線（桜川）

※各路線のおおまかな位置を示すため、次ページの図中に路線ごとの番号を記載しましたが、記載箇所はすべての区間を網羅するものではありません。

② 土砂災害警戒区域等・急傾斜地崩壊危険区域

緊急輸送道路の路線区間で含まれる箇所はありません。

◆◆◆ 第5章 立地適正化計画 ◆◆◆

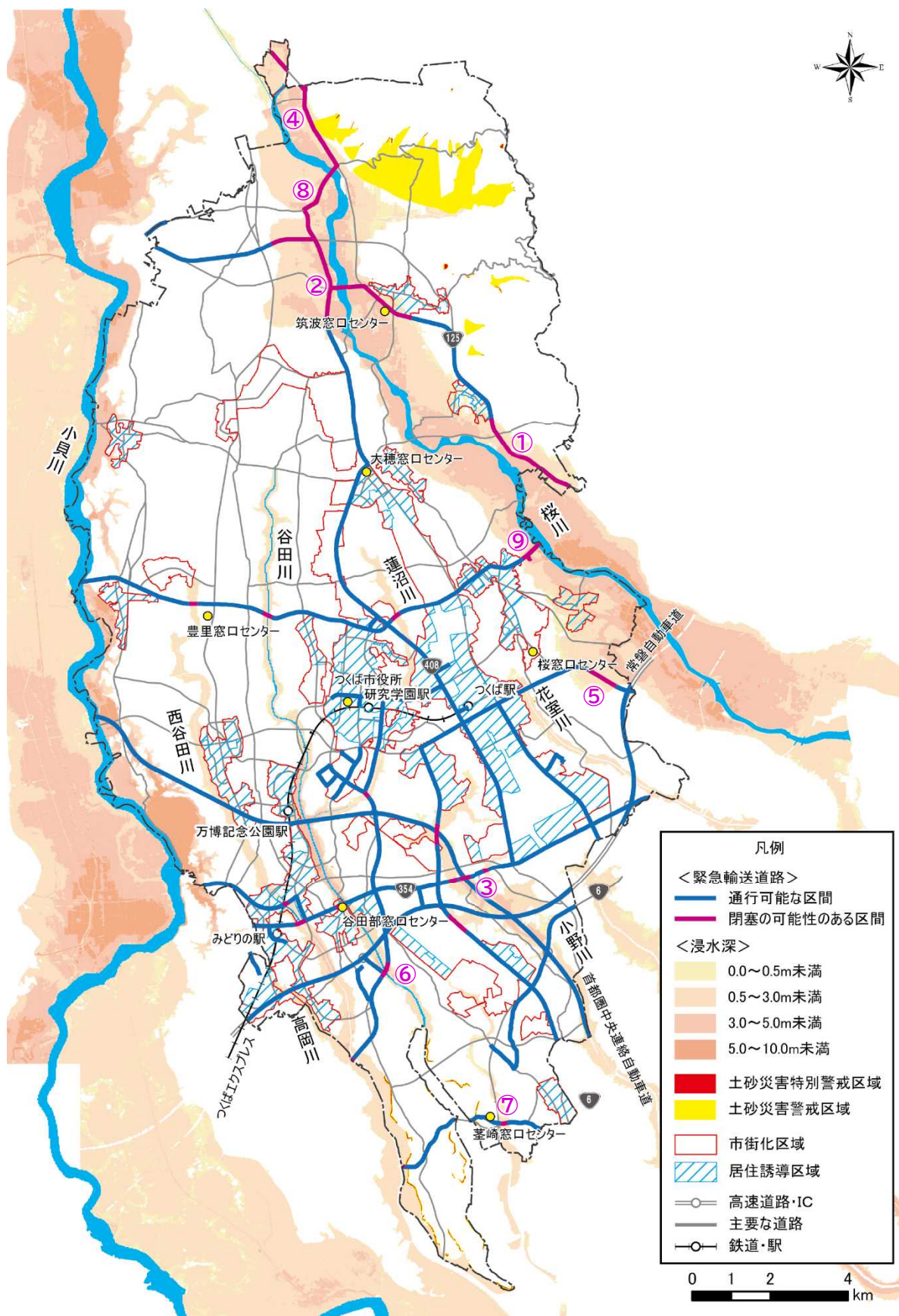


図 浸水や土砂災害による閉塞等により緊急車両の通行に支障を来す恐れのある路線・区間
 <浸水想定区域・土砂災害警戒区域等×緊急輸送道路の重ね合わせによる分析>

(国及び茨城県公表資料より作成)

(3) 居住誘導区域における地区別の災害リスクの整理

災害リスクの抽出・分析を踏まえると、市内の居住誘導区域3,002.8haのうち5.6%にあたる167.10haに災害のリスクがあることが分かりました。

次ページ以降に、居住誘導区域における地区ごとの詳細分析を示します。

表 地区別災害リスクの整理【対象地区】

地区名	エリア	洪水	河川名	土砂災害
吉沼地区	北部	3.02ha	小貝川	なし
上郷地区	西部	1.32ha	小貝川	なし
北条地区	北部	14.17ha	桜川	なし
小田地区	北部	22.55ha	桜川	なし
栄地区	東部	59.70ha	桜川	なし
谷田部地区	西部	18.13ha	谷田川	なし
島名・福田坪地区	西部	24.21ha	谷田川	なし
		8.42ha	西谷田川	
萱丸地区	西部	9.64ha	西谷田川	なし
上河原崎・中西地区	西部	2.69ha	西谷田川	なし
竹園三丁目地区	中央	0.06ha	花室川	なし
花園地区	中央	0.90ha	花室川	なし
松代地区	中央	0.66ha	小野川	なし
葛城地区	中央	1.62ha	蓮沼川	なし
春日地区	中央	0.01ha	蓮沼川	なし
合計		167.10ha	—	なし

※「エリア」欄には、地区の位置関係を示すため、第4章エリアプランのエリア区分(P138)を記載しました。なお、各地区の位置関係は、「防災・減災まちづくりに向けたリスク・課題」(P219)を参照ください。

1) 吉沼地区（居住誘導区域）

- ・吉沼地区では、縁辺部 3.02ha で小貝川による洪水浸水リスクが想定されています。自然的土地利用が半分近くを占めていますが、0.93ha の宅地が含まれており、その大部分で0.5～3.0mの浸水が想定されているほか、ごくわずかに3.0～5.0mの浸水深が想定されているため、垂直避難や浸水想定区域外への避難が必要です。

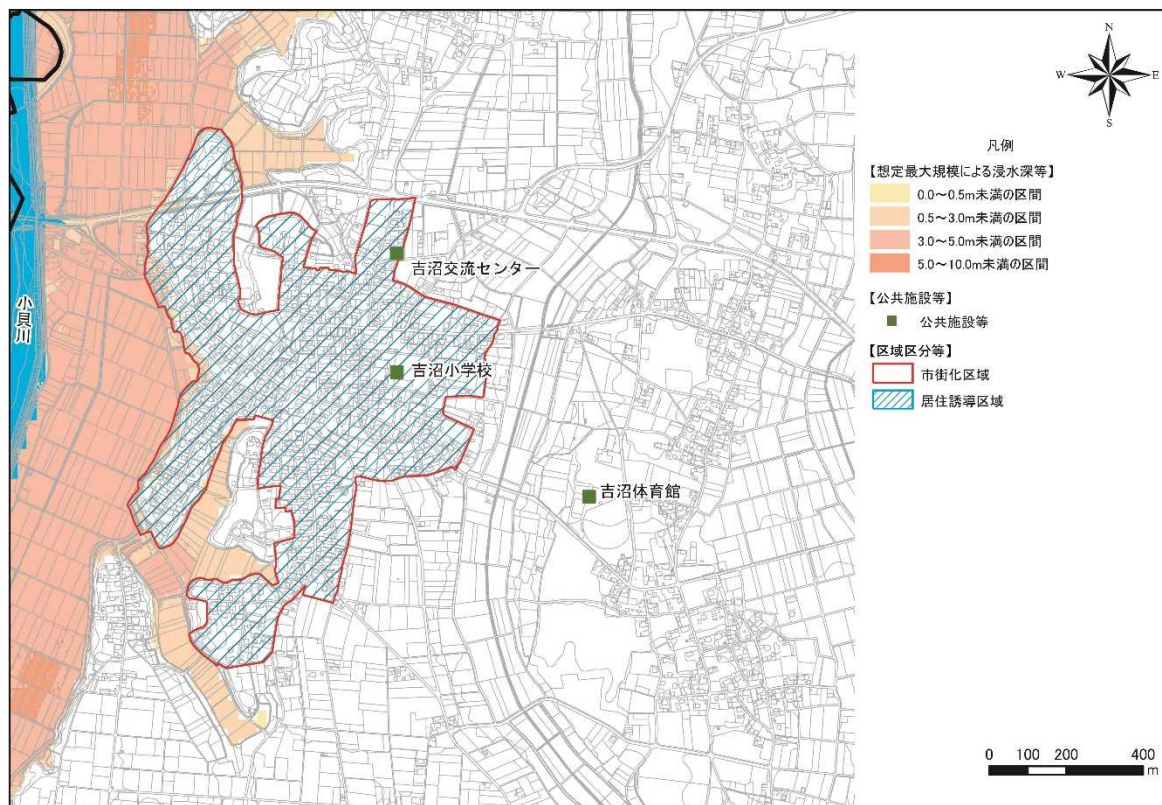


図 災害リスク状況図（吉沼地区）

2) 上郷地区（居住誘導区域）

- ・上郷地区では、縁辺部 1.32ha で小貝川による洪水浸水リスクが想定されています。自然的土地利用が半分近くを占めていますが、0.30ha の宅地が含まれており、その大部分で0.5～3.0mの浸水が想定されているほか、ごくわずかに3.0～5.0mの浸水深が想定されているため、垂直避難や浸水想定区域外への避難が必要です。

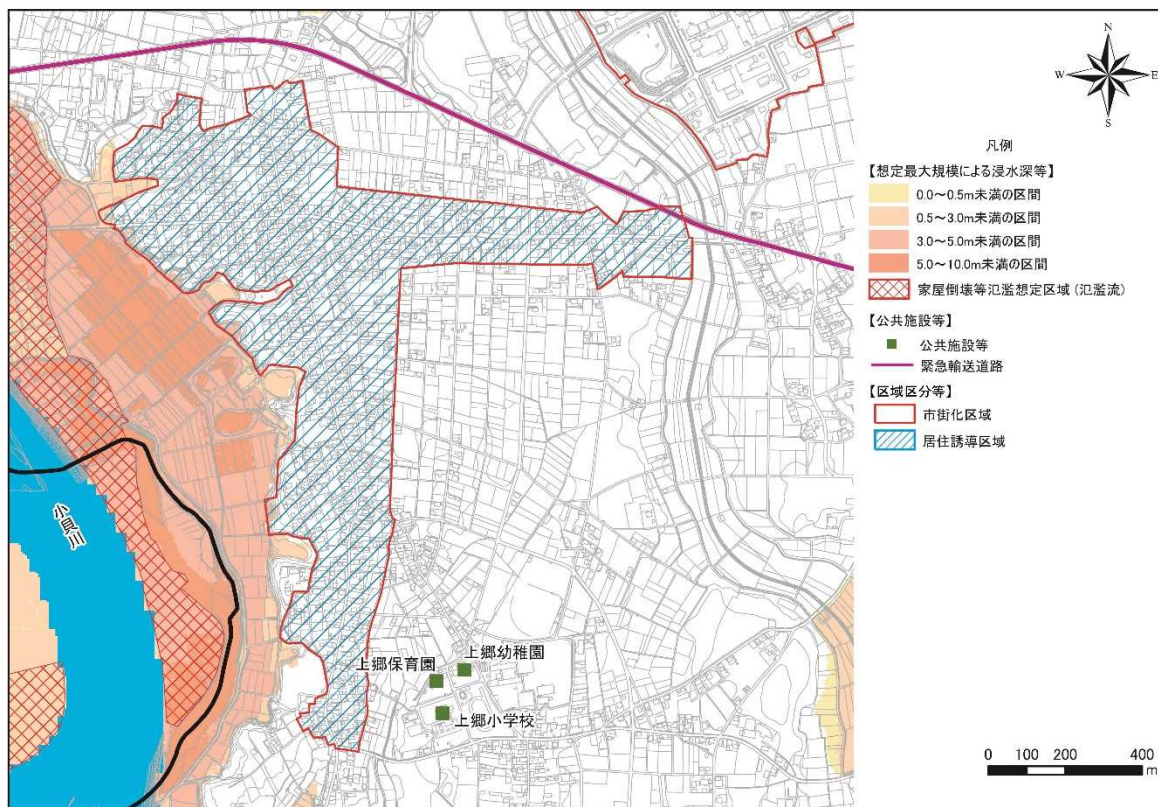


図 災害リスク状況図（上郷地区）

3) 北条地区（居住誘導区域）

- ・北条地区では、14.17ha で桜川による洪水浸水リスクが想定されています。
- ・8.37ha の宅地のほか、緊急輸送道路に指定されている国道 125 号などの道路用地や病院、高等学校などが含まれています。宅地のうち 5.53ha で、0.5～3.0m の浸水が想定されており、3.0m を超える浸水の想定はありませんが、垂直避難や浸水想定区域外への避難が必要です。

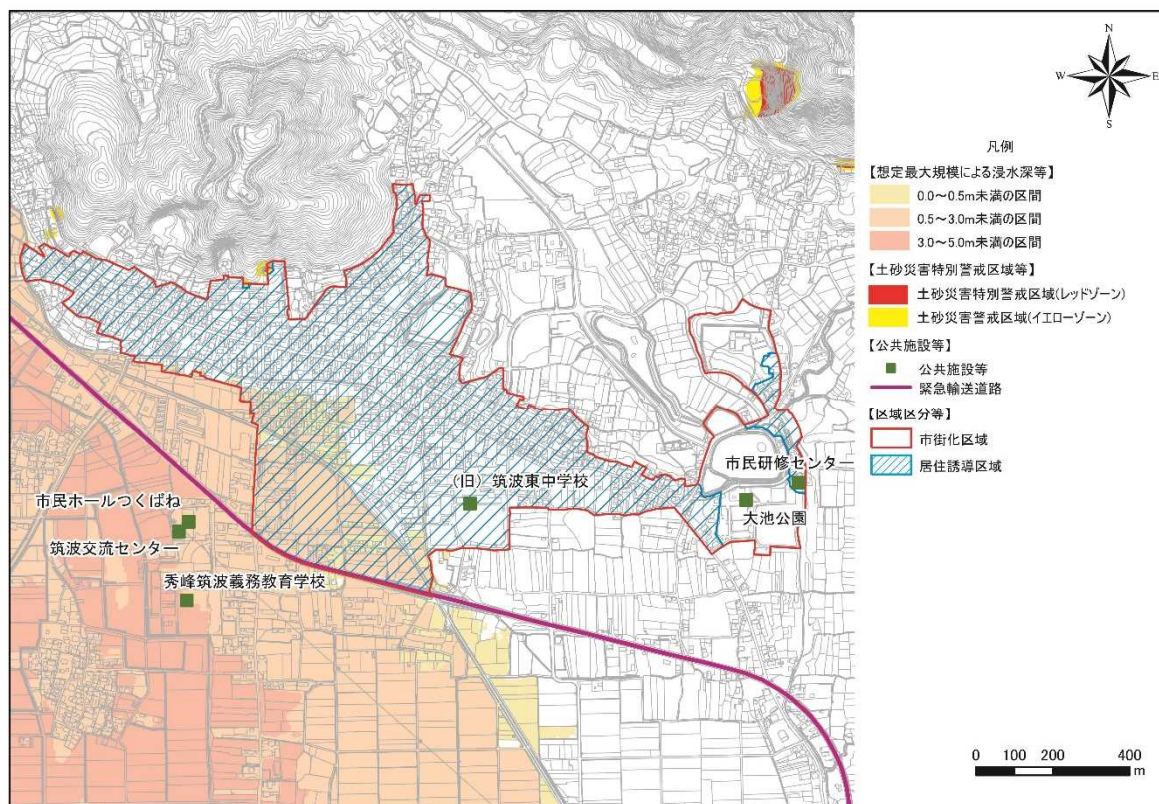


図 災害リスク状況図（北条地区）

4) 小田地区（居住誘導区域）

- ・小田地区では、22.55haで桜川による洪水浸水リスクが想定されています。
- ・宅地が17.53ha含まれており、このうち8.60haでは、0.5～3.0mの浸水が想定され、3.0mを超える浸水の想定はありませんが、垂直避難や浸水想定区域外への避難が必要です。

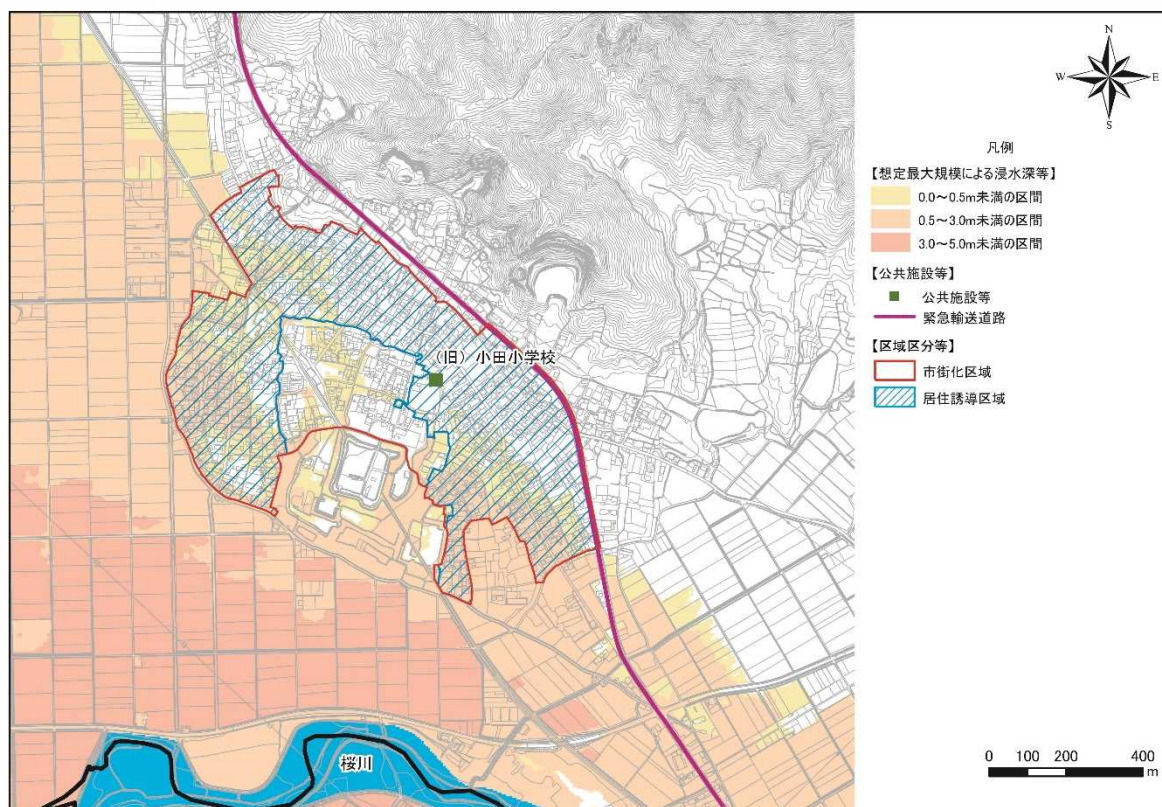


図 災害リスク状況図（小田地区）

5) 栄地区（居住誘導区域）

- ・栄地区では、59.70ha の広範囲で桜川による洪水浸水リスクが想定されています。
43.89ha の宅地が含まれており、このうち 33.04ha の範囲で 0.5～3.0m、0.26ha で 3.0～5.0m の浸水深が想定されています。
- ・地区内の広い範囲で浸水が想定され、地区外への避難が必要となるため、早期の避難行動や災害への備えに関する周知等が重要です。
- ・現在、茨城県により河川改修事業が進められています。

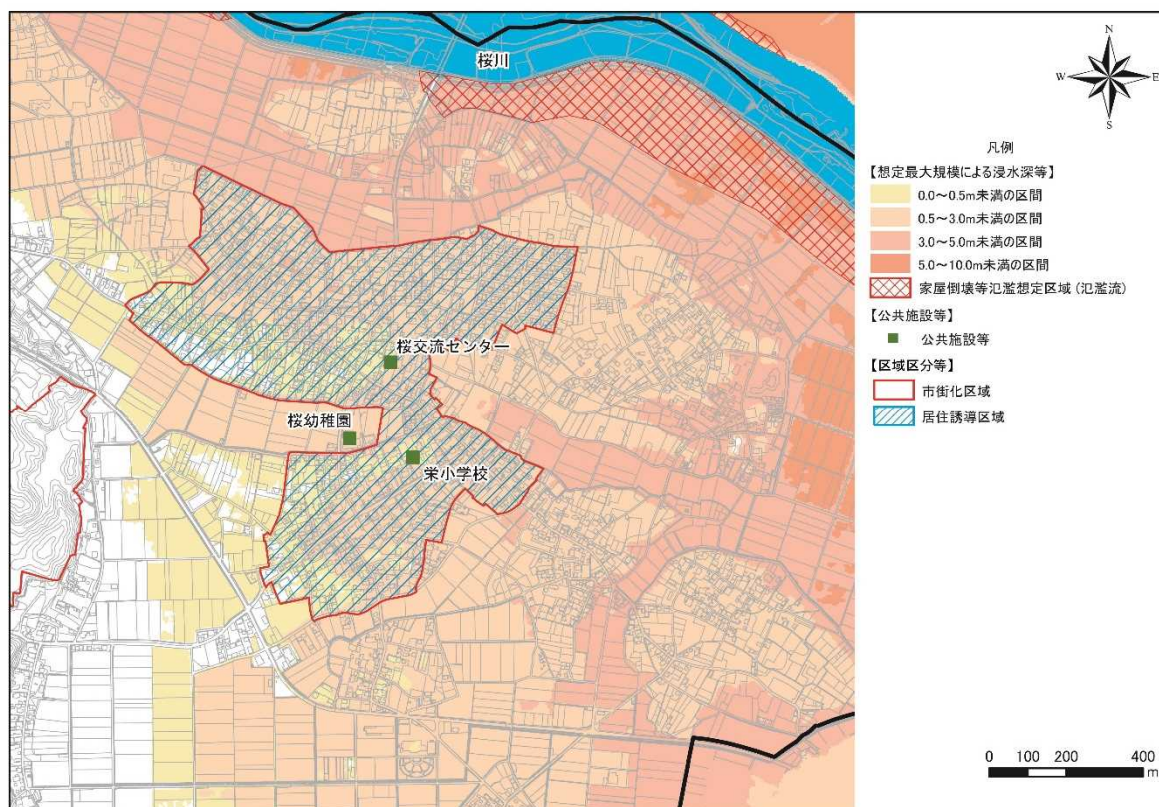


図 災害リスク状況図（栄地区）

6) 谷田部地区（居住誘導区域）

- ・谷田部地区では、18.13haで谷田川による洪水浸水リスクが想定されています。
- ・住宅地のほか、市民ホールや交流センターなどの公共施設が集積し、緊急輸送道路に指定された国道354号などの道路用地も浸水想定区域に含まれています。宅地のうち8.84haで0.5～3.0mの浸水が想定されており、3.0mを超える浸水の想定はありませんが、垂直避難や浸水想定区域外への避難が必要です。

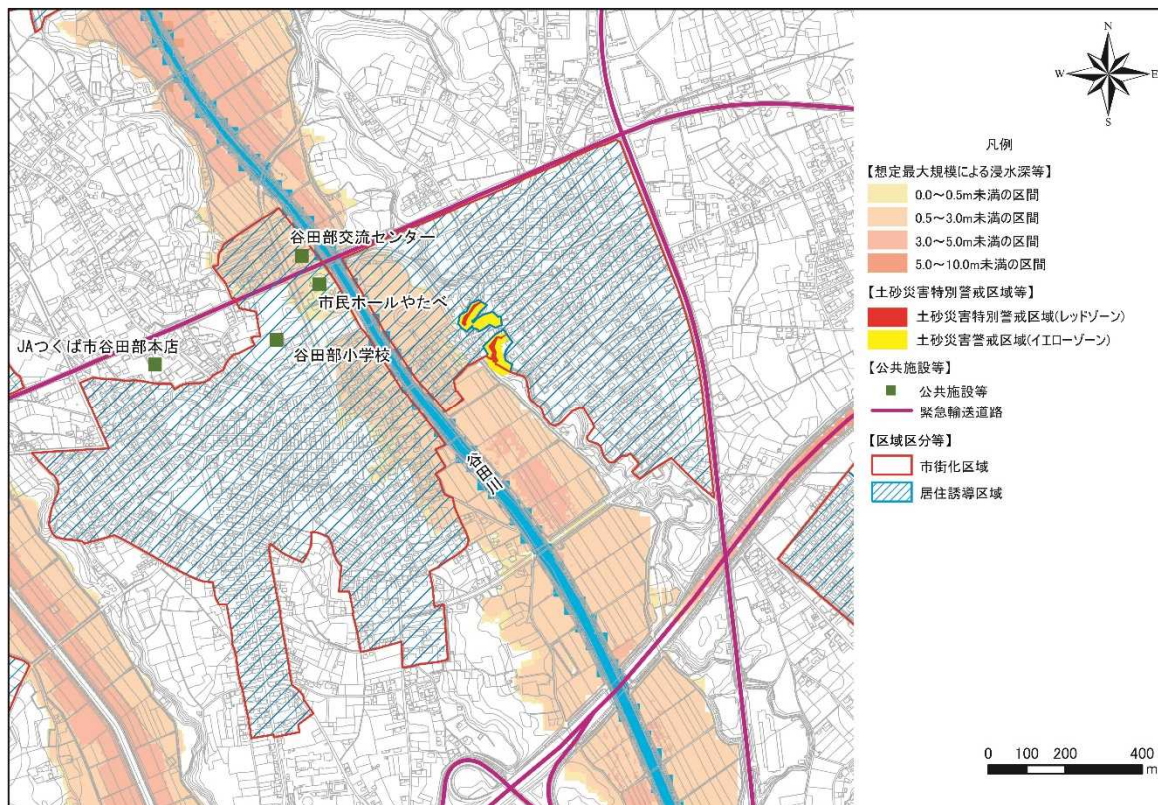


図 災害リスク状況図（谷田部地区）

7) 島名・福田坪地区（居住誘導区域）

（谷田川）

- ・島名・福田坪地区では、24.21haで谷田川による洪水浸水リスクが想定されています。
- ・浸水想定区域には8.65haの宅地が含まれており、このうち5.29haの範囲で0.5～3.0m、0.29haで3.0～5.0mの浸水深が想定されています。また、5.13haの未利用地においても3.37haの範囲で0.5～3.0m、1.10haで3.0～5.0mの浸水深が想定されているため、垂直避難や浸水想定区域外への避難が必要です。

（西谷田川）

- ・島名・福田坪地区では、8.42haで西谷田川による洪水浸水リスクが想定されています。
- ・浸水想定区域には0.19haの宅地が含まれており、このうち0.11haの範囲で0.5～3.0m、0.03haで3.0～5.0mの浸水深が想定されています。また、6.29haの未利用地においても5.22haの範囲で0.5～3.0m、0.55haで3.0～5.0mの浸水深が想定されているため、垂直避難や浸水想定区域外への避難が必要です。
- ・いずれの区域においても、洪水発生時には垂直避難や浸水想定区域外への避難が必要であり、特に未利用地においては、今後の土地区画整理事業の進展に伴う都市機能の集積や人口定着に合わせて、早期の避難行動や災害への備えに関する周知等が重要です。
- ・現在、谷田川、西谷田川ともに茨城県により河川改修事業が進められています。

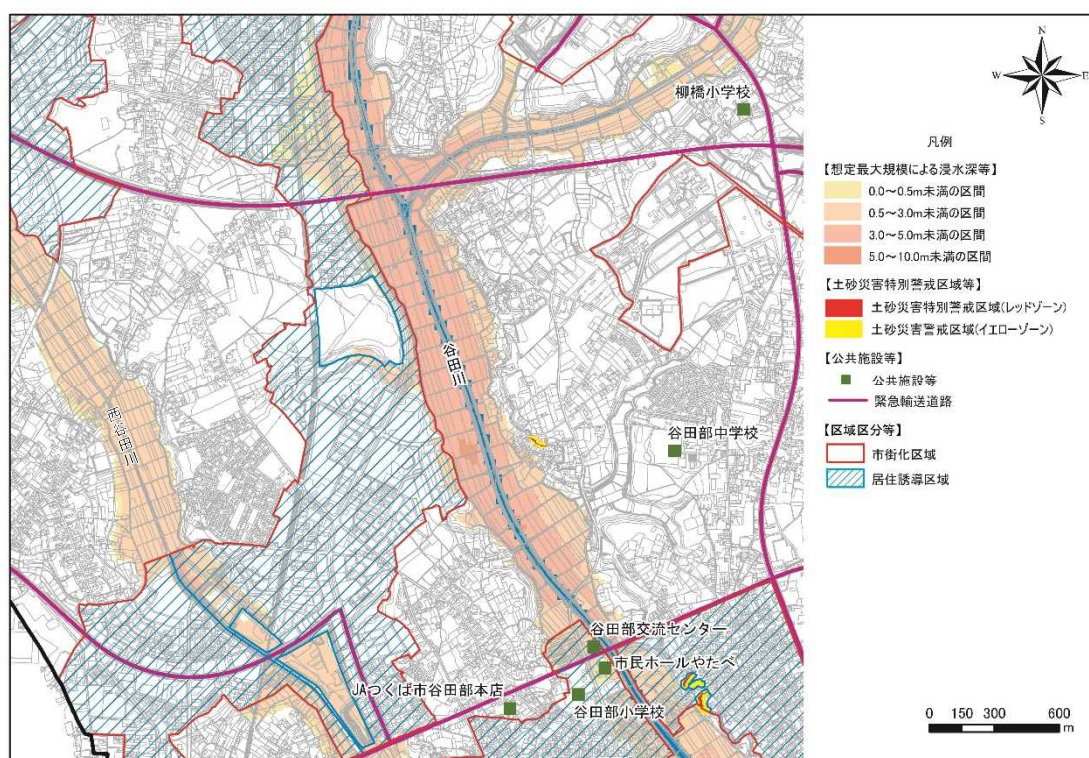


図 災害リスク状況図（島名・福田坪地区（谷田川、西谷田川））

8) 萱丸地区（居住誘導区域）

- ・萱丸地区では、9.64ha で西谷田川及び高岡川による洪水浸水リスクが想定されています。
- ・浸水想定区域には 4.22ha の宅地が含まれており、このうち 2.66ha の範囲で 0.5～3.0mの浸水深が想定され、3.0mを超える浸水の想定はありませんが、垂直避難や浸水想定区域外への避難が必要です。
- ・現在、西谷田川については茨城県により河川改修事業が進められています。

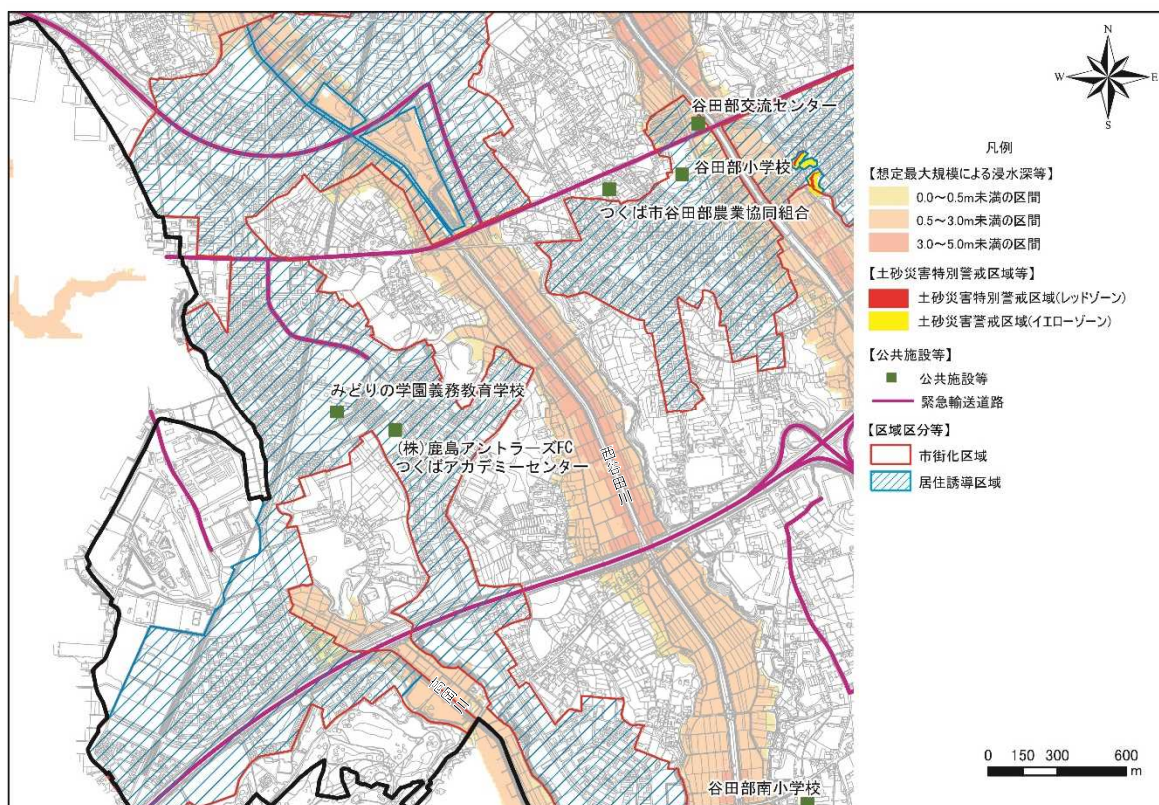


図 災害リスク状況図（萱丸地区（西谷田川、高岡川））

9) 上河原崎・中西地区（居住誘導区域）

- ・上河原崎・中西地区では、2.69ha で西谷田川による洪水浸水リスクが想定されています。
- ・浸水想定区域には 0.49ha の宅地が含まれており、このうち 0.11ha の範囲で 0.5～3.0m の浸水深が想定され、また、1.83ha の未利用地においても 0.19ha の範囲で 0.5～3.0m の浸水深が想定されていますが、いずれも 3.0m を超える浸水の想定はありません。
- ・洪水発生時には垂直避難や浸水想定区域外への避難が必要であり、特に未利用地においては、今後の土地区画整理事業の進展に伴う都市機能の集積や人口定着に合わせて、早期の避難行動や災害への備えに関する周知等が重要です。
- ・現在、西谷田川については茨城県により河川改修事業が進められています。

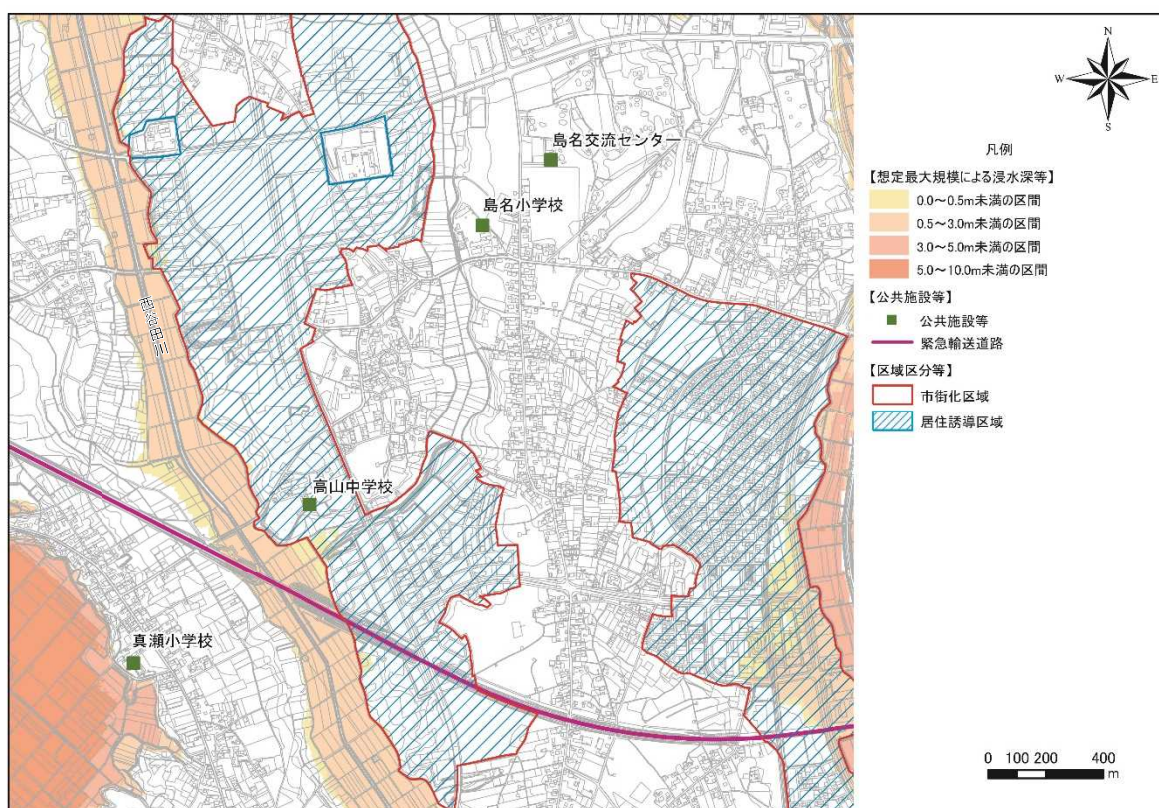


図 災害リスク状況図（上河原崎・中西地区）

10) 竹園三丁目地区（居住誘導区域）

- ・竹園三丁目地区では、縁辺部 0.06ha で花室川による洪水浸水リスクが想定されています。
- ・地区の外周道路部分等にごくわずかに最大 0.5～3.0m の浸水深が想定されています。

11) 花園地区（居住誘導区域）

- ・花園地区では、縁辺部 0.90ha で花室川による洪水浸水リスクが想定されています。
- ・浸水想定区域には宅地が 0.10ha 含まれており、このうち 0.02ha の範囲で 0.5～3.0 m の浸水深が想定され、3.0m を超える浸水の想定はありませんが、垂直避難や浸水想定区域外への避難が必要です。

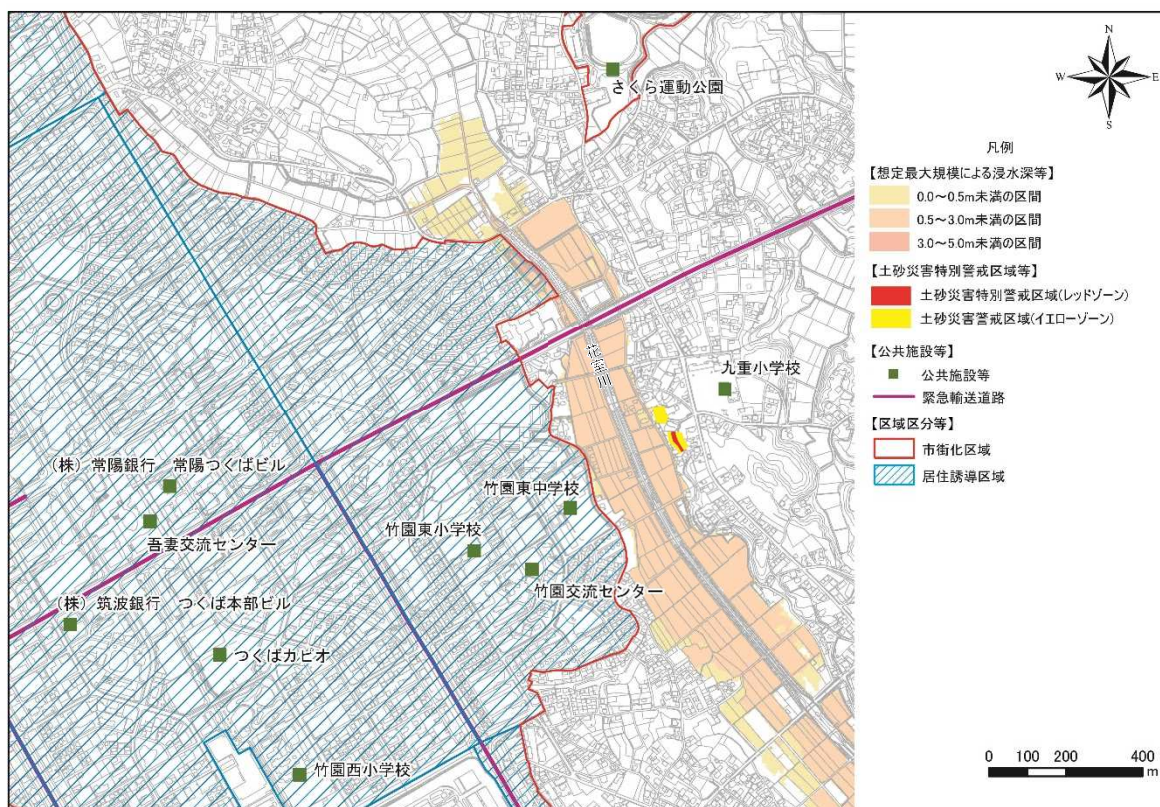


図 災害リスク状況図（竹園三丁目地区、花園地区）

12) 松代地区（居住誘導区域）

- ・松代地区では、縁辺部 0.66ha で小野川による洪水浸水リスクが想定されています。ほとんどが道路用地で宅地は 0.09ha にとどまり、このうち 0.01ha の範囲で 0.5～3.0m の浸水深が想定され、3.0m を超える浸水の想定はありませんが、垂直避難や浸水想定区域外への避難が必要です。

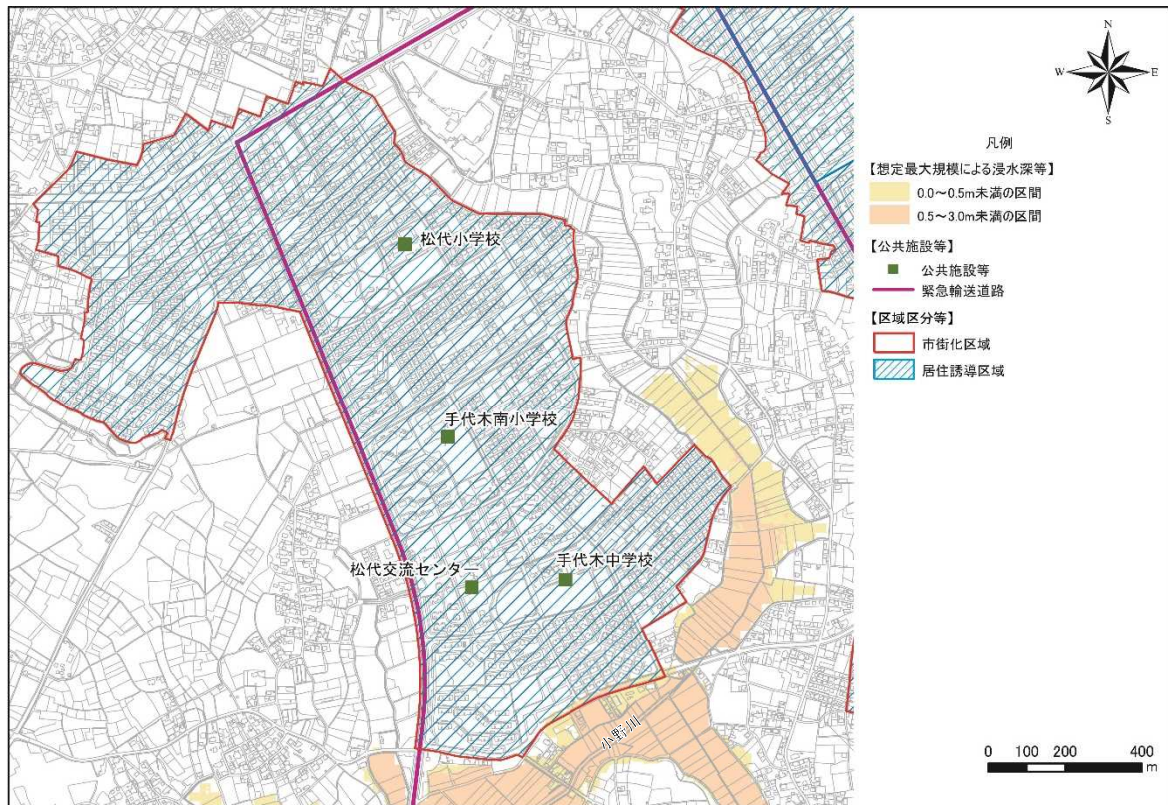


図 災害リスク状況図（松代地区）

13) 葛城地区（居住誘導区域）

- ・葛城地区では、縁辺部 1.62ha で蓮沼川による洪水浸水リスクが想定されています。0.87ha の宅地が含まれており、このうち 0.56ha の範囲で 0.5～3.0m の浸水深が想定されており、3.0m を超える浸水の想定はありませんが、垂直避難や浸水想定区域外への避難が必要です。

14) 春日地区（居住誘導区域）

- ・春日地区では、縁辺部 0.01ha の宅地で蓮沼川による洪水浸水リスクが想定されています。0.5m 以下の浸水深が想定されています。

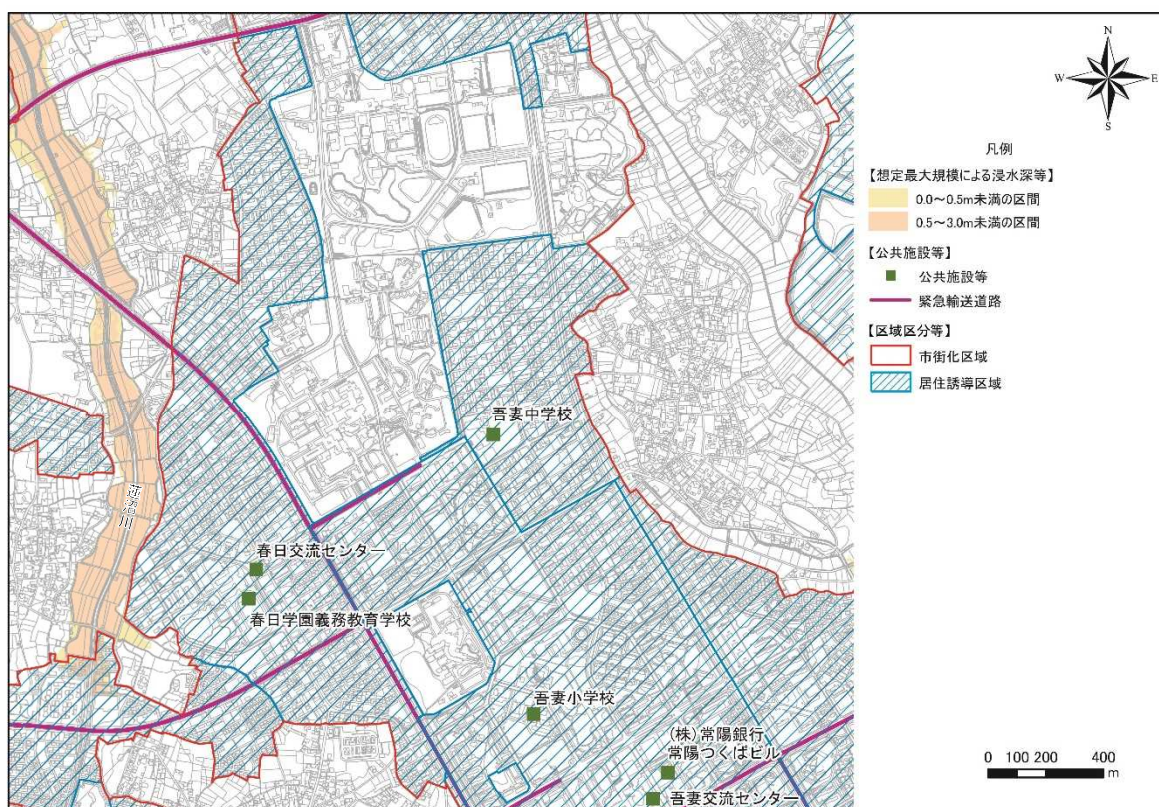


図 災害リスク状況図（葛城地区、春日地区）

3 防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出

居住誘導区域における防災・減災まちづくりに向けた課題については、災害リスクの詳細分析を踏まえ、以下のように整理します。

(1) 洪水（外水氾濫）に関わる課題

1) 水害リスクの低減

つくば市においては、小貝川、桜川及び谷田川沿いを中心に、洪水（外水氾濫）による浸水が想定されているため、各河川の整備計画などに基づく整備等、リスクの低減を着実に進めることが求められます。

2) 災害に係る備えと早期避難の実践

市民の生命の安全を第一とする視点から、災害時要配慮者の分布や避難の所要時間などを考慮し、適切な避難体系を定期的・継続的に見直すことが望めます。

また、安全な避難を可能とするため、ハザードマップの周知等の事前準備のほか、災害の状況把握や避難情報の伝達などの警戒・避難体制の強化により、早期避難を支援していくことが求められます。

(2) 雨水出水（内水氾濫）に関わる課題

雨水出水（内水氾濫）による災害リスクについては、現時点で内水ハザードマップの作成が行われていないことから、今後詳細な調査が望めます。また、雨水の排水能力を高めるための市内の河川、排水路の改修や下水道施設の整備を計画的に進めることが求められます。

(3) 大規模盛土造成地に関わる課題

大規模盛土造成地は、現時点ではその要件を満たす区域を抽出する第一次スクリーニングの段階にあることから、第二次スクリーニングの実施により災害リスクを有する大規模盛土造成地の有無を把握するとともに、危険性が認められる場合には必要な対策を検討していくことが求められます。

(4) 防災コミュニティに関わる課題

つくば市で想定される災害に対し、行政が実施する各種ハード・ソフト対策「公助」と、自分や家族の安全を確保するための「自助」、近所や地域の方々と助け合う「共助」の相互連携により、防災体制を総合的に強化していくことが求められます。

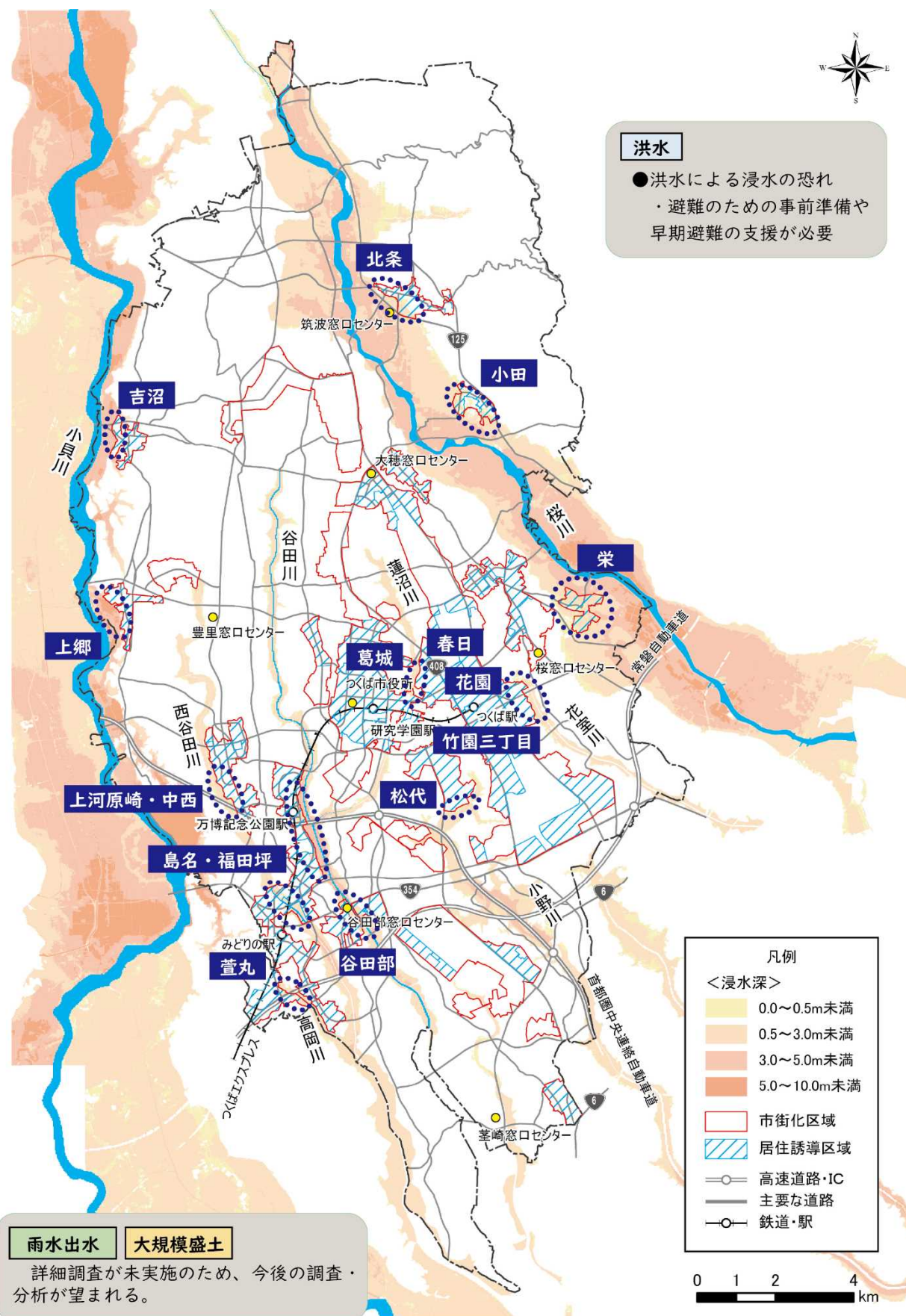


図 防災・減災まちづくりに向けたリスク・課題

4 防災・減災まちづくりの取組方針

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

取組方針 1 『命を守る』都市づくり（被害の低減・減災）

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

取組方針 2 『災害に強い』都市づくり（都市の防災性強化）

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

取組方針 3 『みんなで守る』都市づくり（防災コミュニティの強化）

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

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

(1) 具体的な取り組み・スケジュール

防災・減災まちづくりの実現に向けて具体的な取り組みを以下のとおり進めます。

表 具体的な取り組み・スケジュール

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

凡例：●●▶ 継続して実施する取り組み

➡ 計画期間内に完了予定の取り組み

(短期：おおむね5年、中期：おおむね10年、長期：おおむね20年)

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

第5章 立地適正化計画



図 防災・減災まちづくりの取組方針と具体的な取り組み

※本図に記載の取り組みは、今回、災害リスクを把握した箇所以外でも共通して実施すべき内容として記載しています。

1) 『命を守る』都市づくり（被害の低減・減災）に向けた具体的な取り組み

施策名		施策内容／関連する計画
洪水（外水氾濫）	警戒・避難体制の強化	河川のテレメータシステムの更新や関係機関との連携により、出水時には迅速に対処できる体制を強化することで、住民への的確な情報提供を行います。また、安全・確実な避難を促すための避難情報の発令に向けて、判断・伝達等のマニュアル作成・更新に取り組むほか、マイ・タイムラインの普及・啓発など、警戒・避難体制を強化します。 つくば市地域防災計画
	各種防災計画の作成支援	つくば市地域防災計画に定められた要配慮者利用施設及び公共施設のうち、浸水想定区域内に位置する施設の管理者等に対し、洪水時に施設利用者の円滑かつ迅速な避難を確保するための避難確保計画の作成と、計画に基づく避難訓練の実施を促すとともに、必要な支援等に取り組みます。 また、安否確認や避難行動の支援において地域での助け合いが大切なことから、地区防災計画の策定や、避難行動要支援者の支援を推進します。 つくば市地域防災計画、つくば市国土強靱化地域計画
	河川占用物の老朽化対策	老朽化等の災害時の脆弱性が確認されている橋梁などの河川占用物は、施設の整備・更新を図るとともに、既存施設の効率的な管理・運用に取り組みます。 つくば市国土強靱化地域計画
	幹線道路における迂回路の確保	洪水浸水想定区域内を通過する国道125号、国道408号、主要地方道筑西つくば線、つくば千代田線、沼田下妻線、長高野北条線、藤沢豊里線、主要地方道取手つくば線等は、洪水時に水没する恐れがあるため、迂回路の確保に向けた検討に取り組みます。 つくば市国土強靱化地域計画
	広域的な連携の強化	気候変動等による水害の激甚化・頻発化に備え、各河川の流域治水協議会において、あらゆる関係者が協働して流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」を計画的に推進するため、協議・情報共有を行います。また、県南（土浦）及び県南（竜ヶ崎）ブロックの「減災対策協議会」への参加など、関係機関との水害リスク情報の共有を着実に進めます。 つくば市国土強靱化地域計画
	河川の整備と治水対策の推進	河川改修事業が未着手となっている八幡川について、台風等による河川の氾濫を防止するため、おおむね10年に1回程度の確率で発生する洪水を想定した河川改修事業を計画的に進めます。 また、国や県の管理する河川については、各河川管理者をはじめとする関係機関と連携し、河川整備計画に基づく整備等、治水対策の推進を図ります。 つくば市国土強靱化地域計画、各河川整備計画

◆◆◆ 第5章 立地適正化計画 ◆◆◆

施策名		施策内容／関連する計画
雨水出水 （内水 氾濫）	下水道施設の整備	局地的な大雨の発生頻度の増加や、都市化の進展に伴う雨水の流出量の増加に伴い、リスクが高まっている浸水被害の最小化を図るため、つくば市公共下水道全体計画及び事業計画に基づき、雨水の排水能力を高める下水道施設の整備に取り組みます。
		つくば市国土強靱化地域計画
大規模 盛土 造成地	大規模盛土造成地の耐震化対策	災害の恐れのある大規模な造成宅地は、その位置・規模等を特定し、住民への情報提供等を図るとともに宅地耐震化推進事業などを活用した宅地耐震化を推進します。
		つくば市国土強靱化地域計画

2) 『災害に強い』都市づくり（都市の防災性強化）に向けた具体的な取り組み

施策名		施策内容／関連する計画
共通事項	災害情報の収集・伝達体制の確保	防災関連設備（防災行政無線、緊急速報メール、つくば市災害・防災メール、防災アプリ及びラジオ等の情報伝達手段）の整備と維持管理に取り組みます。また、ICTを活用した災害等情報の共有及び発信等を行い他自治体等と広域連携し、災害時にも行政サービスを継続できる体制を目指します。加えて、システムやデータのバックアップ機能の確保など、行政事務継続性の強化に取り組みます。
		つくば市国土強靱化地域計画
	防災拠点・避難施設の整備	地域の防災活動拠点となる施設の整備、避難場所や避難所等の避難施設の計画的確保、整備を進めます。
		つくば市地域防災計画
	防災道路や避難路となる道路の整備	緊急輸送に必要な幹線道路や避難路となる道路の整備を推進します。緊急輸送道路に指定された施設の管理者は、災害時の交通を確保するため、必要に応じて、区域を指定して道路の占用の禁止又は制限を行うとともに、無電柱化に取り組みます。
		つくば市地域防災計画
	多目的広場の整備	救援部隊の宿营地等の活動拠点となる多目的に使用可能な広場の整備を検討します。
		つくば市国土強靱化地域計画
	自然災害時に車中泊できる防災拠点の整備	感染症対策や治安等のトラブル予防の観点から、安全に車中泊できる防災拠点を設置します。さらに、大規模災害に備えるため、つくば市域及び周辺を含む広域的な避難・防災拠点の整備の推進を図ります。
		つくば市国土強靱化地域計画

3) 『みんなで守る』都市づくり（防災コミュニティの強化）に向けた具体的な取り組み

施策名		施策内容／関連する計画
共通事項	ハザードマップの周知	つくば市総合防災ガイド・マップにより、市民に危険地域の周知を図るとともに、地域防災計画の改定や各種法令の改正、県の動向などに応じて、内容の随時改定に取り組みます。 つくば市国土強靱化地域計画
	自主防災活動の促進	防災講演会や研修会、パンフレット等を通じて市民に自主防災組織の重要性や役割を啓発し、自治会、自治会単位での新たな自主防災組織の結成や組織の維持を働きかけ、組織率の向上を図ります。 つくば市国土強靱化地域計画
	地域防災力の向上	大規模災害の発生に備え、共助の観点から自主防災組織の結成や活動支援を行い、防災活動の強化を図ります。さらに、安否確認や避難行動の支援において地域での助け合いが重要となるため、自主防災組織の育成や地区防災計画の策定を推進します。 つくば市国土強靱化地域計画

(2) 目標指標

防災まちづくりの取り組みを効果的に進めていくため、「つくば市地域防災計画」及び「つくば市国土強靱化地域計画」と整合を図りながら、両計画の指標等をもって本防災指針の目標指標とし、防災まちづくりを進めることとします。

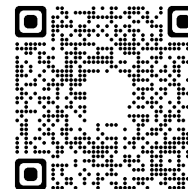
その他、防災指針独自の指標として、以下の目標指標を定めます。

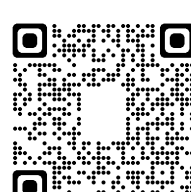
取り組み	指標	基準値	目標値		
			短期	中期	長期
各種防災計画の作成支援	避難確保計画の作成及び訓練の実施	100% (R2)	現状維持	現状維持	現状維持

考え方：浸水想定区域内にある要配慮者利用施設及び公共施設の管理者等は、水防法第15条の3に基づき、避難確保計画の作成や訓練の実施を行うこととなります。現在、つくば市地域防災計画に位置付けられた施設については、いずれも避難確保計画作成済みとなっていますが、市では新規に要配慮者利用施設が設置された場合等、施設の管理者に対して必要な支援を行い、要配慮者の円滑かつ迅速な避難の確保を図ります。

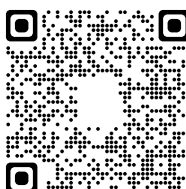
(3) 災害への備え

災害から生命・財産を守るためには、積極的に情報収集を行うなど、市民一人ひとりが日ごろから災害に備える必要があることから、以下のとおり災害に関する情報収集ツールを整理しました。防災指針においても地域ごとのハザード情報及び災害への備え・対策について積極的に発信することで被害リスクの低減を図るとともに、防災・減災まちづくりの実現を推進します。

情報収集ツール	QRコード	発信元
つくば市ホームページ 各種防災に関する情報を取得することができます。特に日ごろの生活に身近な情報について抜粋して掲載しました。		つくば市
事前に知るために		
災害ハザードマップ つくば市のハザードマップ、拡大図などを掲載しています。		つくば市
揺れやすさマップ 「茨城県南部地震（マグニチュード7.3）」及び「どこでも起こりうる直下の地震（マグニチュード6.9）」を想定地震とした震度分布を表わした地図です。		つくば市
地域の危険度マップ 揺れやすさマップによる震度分布から、地域の建物被害予測を表わした地図です。地震の揺れから、地域における建物の全壊する割合を予測しています。		つくば市
重ねるハザードマップ 身の回りの防災に役立つ情報をまとめて閲覧することができます。		国土地理院
浸水ナビ 浸水想定区域図を電子地図上に表示するホームページで、任意の地点の浸水シミュレーションを確認できます。お住いの場所の浸水深の詳細等を確認することが可能です。		国土交通省

災害の情報を積極的に知りたいときに		
つくば市災害・防災メールサービス 災害・防災メールサービスは、市消防本部で把握した市内の災害（火災、事故、洪水など）や防災に関する情報を24時間365日Eメールで配信しています。登録は無料です。		つくば市
つくば市公式X（旧ツイッター） つくば市のメインアカウントで、市に関する様々な情報を発信しています。		つくば市
危機管理局X（旧ツイッター） つくば市の防災に関する情報を発信しています。		つくば市
防災リンク集 つくば市内での停電情報、ガス復旧、河川情報などの情報の確認先リンクをコンパクトにまとめたリンク集です。		つくば市
茨城県 防災・危機管理ポータルサイト 茨城県内の災害に関する地図情報やお知らせ情報、各種情報へのリンクなどを、日本語のみならず多言語で提供しています。		茨城県
国土交通省 川の防災情報 全国の河川の水位や降雨の情報など、水災害に関する様々な情報を紹介しています。		国土交通省
いざという時に備えるために		
もしもの備え 一日ごろからの心構えー いざという時に落ち着いた行動がとれるように、日ごろから災害時の心がまえを持っておきましょう。 防災に関する資料を作成しましたので、災害への備えとしてお役立てください。		つくば市

◆◆◆ 第5章 立地適正化計画 ◆◆◆

いざという時のために 災害対策集〈まとめ〉 災害への備え、災害が起きてしまった際にどうすればいいかなど、有用な情報をビジュアル的にまとめたリンク集です。		つくば市
マイ・タイムライン 住民一人ひとりのタイムライン（防災行動計画）であり、大雨によって河川の水位が上昇する時に、自分自身がとる標準的な防災行動を時系列的に整理し、自ら考え命を守る避難行動のための一助とするものです。 リンク先のページではWeb上で簡単にマイ・タイムラインを作成することができます。		つくば市
避難行動判定フロー ハザードマップと合わせて確認することにより、居住する地域の災害リスクや住宅の条件等を考慮した上でとるべき避難行動や適切な避難先を判断できるようにしたものです。 避難情報のポイント 「避難」の意味や適切な避難先、警戒レベル、警戒レベル相当情報、避難の呼びかけ等を分かりやすく簡潔に解説したものです。		つくば市
避難所に避難される方へ 避難所に避難する場合の流れや、ルールなどについてまとめています。		つくば市
感染症と災害 ―どうする？避難― 感染症が流行している中で避難所を開設する際には、感染防止のために、過密防止や衛生環境の確保等の対策等をとるなどの避難所運営に努めていきますが、避難所は多くの人が集まる場所となりますので、感染リスクを完全になくすことは困難です。そのため、災害時の避難について、今から「いつ・どこへ・どのように」避難するか、家族で話し合っておきましょう。		つくば市
スマホ用アプリにもいろいろな情報収集ツールがあります		
Yahoo!防災速報 地震、津波、豪雨など、災害情報をいち早く配信しており、Jアラート（弾道ミサイル情報など）にも対応しています。 地震、台風の雨、警報、避難勧告などを、自宅、実家、勤め先など国内最大3地域の災害速報を受け取ることができます。	アプリストアで 検索🔍	ヤフー株式会社
NHK ニュース・防災 ニュースに加えて、現在地や設定地域の天気予報や雨雲データマップ、災害情報、避難情報を閲覧でき、災害情報はプッシュ通知でも配信されます。	アプリストアで 検索🔍	日本放送協会

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

両計画の実現を図るためには、行政と市民、国・県等の公共団体、民間企業等といった多様な主体による役割分担と相互の協働が不可欠です。創造的かつ透明性のあるまちづくりを推進するため、以下の方針のもとでまちづくりを進めます。

1 まちづくりにおける多様な主体の参画の推進

(1) 市民参加の促進

地域のまちづくりにおける課題を解決し、両計画の実現を図るためには、市民一人ひとりが「自分たちもまちづくりに携わっている」という認識を持つことが必要です。

つくば市では、地域で行う自主的なまちづくり活動を支援するための規則、要綱等を定めていることから、今後も住民参加によるまちづくりを実現するため、地域のまちづくり活動の充実を図り、地域の活性化を促進する取り組みを推進します。

また、研究学園都市として成長してきた本市においては、多様かつ専門的な知識と経験を持つ市民が多く存在することが期待できます。そういったまちづくりの担い手となりうる人材の掘り起こしや育成、まちづくりに関わる情報提供、市民向けの都市計画講座の実施等、まちづくりに対する市民の意識啓発等に取り組めます。



▲まちづくり見学会
(つくば市地域まちづくり支援事業)



▲都市計画講座
(つくば市地域まちづくり支援事業)

表 まちづくりに関連した多様な取り組みの例

ごみひろい【環境美化ボランティアなど】
アダプト制度【道路・公園の里親制度など】
防犯パトロール【ジョギングパトロールなど】
地域のお祭りやイベント開催【周辺市街地における地域振興など】
まちのルールづくり【地域まちづくり支援事業など】

(2) 国、研究機関、茨城県等との連携

つくば市は、国の事業による研究学園都市の建設を機に、今も研究機関が数多く立地するとともに、茨城県の施設も立地しており、国や研究機関、県との関わりが深い都市です。このような本市の特性をいかし、今後も国・県等との連携を強化するとともに、連携協定などにより研究機関の持つ最新の知見を活用することで、まちづくりを積極的に推進します。

また、道路・交通ネットワークの形成や流域治水対策のように、近隣自治体を含めた広域的な視点からの整備が重要な場合には、必要に応じて関連する自治体との連携・協力を図ります。

(3) 民間企業等の活力の活用

より良いまちづくりを進めていく上では、民間の活動や投資、施設等を積極的に誘導する観点が重要であるため、公的施設の整備や管理・運営、市街地における良好な住宅ストックの供給、各種都市機能の配置等に、民間企業のノウハウや資本等を活用していきます。

また、民間企業に対して、住民主体の地域活動やまちづくりへの積極的な参画を促し、市や市民とともに地域を活性化させる取り組みを進めます。

(4) エリアマネジメントの推進

地域における良好な環境の形成やまち全体の価値を向上させるには、自らまちをつくり、まちを育てていくエリアマネジメントの視点が非常に重要であり、つくば市では、令和3年4月に地元企業とともに中心市街地のまちづくりを担う存在としてまちづくり会社を設立しました。

今後も地域に根差した活動を行うエリアマネジメント団体を中心に、市、住民、民間企業等多様な主体が連携しながら、地域固有の問題の解決やコミュニティの形成・強化、地域の魅力のさらなる増進・再発見等を図り、持続可能な地域づくりを進めます。

2 まちづくりに関連した多様な取り組みの実施

両計画の実現においては、市街地整備や建築物等の規制・誘導によりまちづくりを進めることが基本的な手法となります。そこで、「用途地域」、「特別用途地区」、「地区計画」等による市街地形成を図るための規制・誘導方策や、「市街地再開発事業」、「土地区画整理事業」等の市街地開発事業、道路、公園及び下水道等の生活に身近な都市計画事業の推進など、各々の事業の役割と特性を踏まえ、事業の優先順位を見定め、補助等を積極的に活用しながらまちづくりを進めます。

一方、都市計画法等各種法令に基づく基本的なまちづくりの手法に限らず、つくばらしいオリジナリティあふれる取り組みも必要です。つくば市では、「つくばスーパーサイエンスシティ構想」に基づく移動や物流、医療・介護等の先端的サービスの社会実装に向けた他自治体にはない先端的な取り組みをはじめ、つくば駅周辺における災害時のエネルギー安定供給や、太陽光発電等を利用したエネルギーマネジメント等による脱炭素化の実現、周辺市街地（R8）における固有の歴史・文化等魅力ある地域資源を活用した住民主体の地域振興等、地域の特徴・課題に応じた多様なまちづくりの取り組みが進められています。

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

表 まちづくりに関連した多様な取り組みの例

つくばスーパーサイエンスシティ構想に基づく取り組み
脱炭素先行地域づくり事業
周辺市街地の振興に向けた取り組み
つくば市地域まちづくり支援事業
その他都市を取り巻く状況の変化に応じ随時必要となるもの



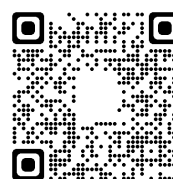
▲つくばスーパーサイエンスシティ構想に係る取り組み例（自動追従ロボットの実証実験）



▲脱炭素先行地域の選定



▲周辺市街地の振興に向けた取り組み例
（つくば地域会議-周辺市街地まちづくり合同勉強会）



▲つくば市 HP
周辺市街地のまちづくり

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

両計画は中長期的な視点に立った計画であることから、おおむね20年後の将来像の実現を目指しますが、つくば市が目指す将来展望に影響が生じるような社会経済情勢の変化や法改正、上位関連計画の改定等があった場合は、それらに対応するため、見直しを検討し、適切な時期に部分改定又は全改定の見直しを実施します。

また、立地適正化計画については、おおむね5年ごとに施策の実施状況についての調査・分析・評価を行い、必要に応じて計画の変更及び関連する都市計画の変更を行います。

第3節 計画の進捗管理

両計画は令和27年（2045年）までを計画期間としていますが、おおむね5年ごとに計画に記載された施策・事業の実施状況について調査・分析を行うとともに、計画の進捗状況や妥当性等を精査・検討します。

評価は、設定した目標値の達成状況等の評価・分析、誘導施設の立地状況や人口動態等を把握により行います。その結果に応じて居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設の設定、新たな施策の盛り込みや既存施策の更新を実施します。

なお、評価の際には、定量的目標値に限らず、目標とする将来都市構造の達成状況について、国勢調査をはじめとする最新データを活用して評価を行います。

以下に示すPDCAサイクルの考え方にに基づき、継続的に計画の評価・管理及び見直しを行っていきます。



図 PDCA サイクルの考え方

