

会 議 録

会議の名称		令和6年度第1回つくば市都市計画審議会		
開催日時		令和6年(2024年)10月7日(月) 開会10:00 閉会11:40		
開催場所		つくば市役所本庁舎2階 会議室201		
事務局(担当課)		都市計画部都市計画課		
出席者	委員	大村 謙二郎(会長)、飯野 和男、中島 俊光、 山脇 博紀、福与 徳文、野中 勝利、勝又 済、 大澤 貴子、小久保 貴史、栗林 俊一、池畑 隆、 会田 直美		
	その他	—		
	事務局	都市計画部(部長 大里 和也、次長 根本 一夫) 都市計画課(課長 中山 正人、課長補佐兼企画監 殿岡 広勝、係長 神立 哲治、主任 酒井 美帆、主任 風見 想、主事 宮原 圭太、主事 飯塚 哲也) 公園・施設課(係長 佐藤 美智子)		
公開・非公開の別		<input type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input checked="" type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	0人
非公開の場合はその理由		つくば市情報公開条例第5条第5号に規定される審議・検討等情報のため		
議題		審議事項 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策定について 報告事項 諮問案件に関する事前報告		
会議録署名人		飯野 和男、山脇 博紀	確定年月日	令和6年12月19日
会議次第	1 開 会 2 あいさつ 3 委員紹介 4 議 事 5 そ の 他 6 閉 会			

会長

それでは議事を進めます。本日の諮問案件は、次第のとおり1件です。諮問第1号、つくば市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定について、事務局から説明を受けた後、委員の皆様方の質疑、御意見をいただきたいと思っております。それでは事務局から説明をお願いします。

事務局説明

会長

今年3月の都市計画審議会です。事前報告があり、ある程度の内容はお分かりだと思いますし、その時いくつか出た御意見に対する解説もありましたが、何か改めて質問や意見があればお願いします。

委員

届出のデータをまとめていただきありがとうございます。届出制度だからこんなものかと思いますが、保育園みたいなものは、市街化調整区域に追い出されちゃうのかというような感想を持ちました。

改めてお聞きしますが、現行の立地適正化計画の時には、研究学園駅周辺もかなり強力な市街地を形成していたにもかかわらず、都市機能誘導区域はつくば駅周辺に限定していて、今回は、研究学園駅周辺も都市機能誘導区域としています。状況が変わったという説明しかできないのかもしれませんが、大きく変わった点についてお伺いしたいです。

また、今回のマスタープランの一番大きな特徴は、周辺の地域に目を向けた点で、マスタープランなので具体的なことは書けないのかもしれませんが、周辺の地域の持続的開発についてどんなことをお考えでしょうか。それから、防災指針を立てたというのは一つの売りだとは思いますが、浸水被害があるような場所は誘導区域から外すという議論はあったのかお伺いしたいです。

事務局

まず、研究学園駅周辺について、現行計画の策定時には、1市町村1地区といった誘導の方針が国からあり、つくば駅周辺に絞った形としていました。平成30年の時と比べると、交流施設でもあるつくば市役所のコミュニティ棟ができたということもあり、改めて見直す形で、研究学園駅周辺についても、都市機能誘導区域を設定しています。また、都市機能誘導区域の設定については、176ページの視点4、こちらを新しく定めていて、事業実施の状況及び必要性という部分で、都市の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といったことを設定しています。研究学園駅周辺については、つくば駅周辺のように今後都市機能の集積を図っていくと

いう段階でも、都市計画マスタープランにおいて、広域中心拠点の二つ目のポイントとしている部分もありますので、都市機能誘導区域に設定しています。

周辺市街地については、周辺市街地振興課という専門部署を設けて、地域の住民が主体となったまちづくりの活動、にぎわいづくりといったことに積極的に取り組んでいます。また、直近の動きとしては、交流センターについて、市民のたまり場となるような機能を持たせるということに注力していて、人口減少を見据え、地域コミュニティの活動の中心となるような機能を期待して、市としても取り組んでいます。

防災指針について、一つ大きな点で言うと、栄地区の市街地になりますが、結構広い範囲が桜川の浸水想定区域に入っています。以前から課題となっていたものであり、庁内の検討においても、改めて居住誘導区域から除くといったような議論もありましたが、これまでの周辺市街地として形成されてきた歴史的な背景や、今後周辺市街地の拠点として、まちづくり地域活動の中心として、周辺の地域の持続可能性を高めていくポイントとなるということを期待し、もちろん防災に関する取組を積極的に行っていくことを前提に、居住誘導区域のままとするという形で議論した経緯があります。

委員

防災指針に関係して、浸水リスクの高い場所は、常総市とか土浦市とかの市境ですが、流域治水という観点からも、広域で連携していく、隣の市町村と共通課題を持って取り組んでいくという姿勢がとても大切になってくると思います。その点に関して、記載が薄いような印象を少し感じましたが、その辺はいかがでしょうか。

事務局

流域治水の考え方について、近年非常に重要視されていて、今回の計画では、防災に向けた具体的な取組を列記していますが、その中で、広域的な連携の強化という点を位置付けています。計画的に推進するためにも、茨城県の指導の下で、関係市町村を県南土浦ブロックや県南龍ヶ崎ブロックごとに、減災の対策の協議会に参加したり、関係機関との水害リスクの情報の共有、実際の避難体制の構築など、しっかり取り組んでいくことを位置付けています。

委員

2点あります。今後、人口もある程度頭打ちになってくる中で、産業の立地と振興をどのように考えるのか気になりました。産業には工業もありますが、周辺地域の大部分が農業だと思うので、農業振興を今後どう捉えていくのか、マスタープランに記載があるのか、あるいは記載できるものなのかお聞きしたいです。

もう一点はインフラの老朽化についてです。つくば市のインフラは、学園都市として整備されたということもあり、道路や街路樹、公園も非常に多く、非常に広い公園や緑地が現在維持されているわけですが、今後人口もある程度頭打ちになるという状況で、インフラ等の環境を適切に維持管理するには相当財務上の負荷がかかるのではないかと心配しています。優れた環境は是非とも維持していただきたいし、そういう環境はつくば市が選ばれる一つの大きな動機にもなっているように思いますので、是非ともつくば市の優れた環境を維持していただきたいのですが、今後20年間でこういう環境を維持していく、具体的なアイデアなどがあればお伺いしたいと思います。

事務局

まず、産業について、今回新たに産業集積拠点の候補地を4箇所設定していて、製造や物流といった産業系の土地利用を図ることとしています。一方で、周辺の主要な産業は、農業となっていますが、課題感としては、高齢化が進んでいるという点になります。都市計画マスタープランの中で、農地の保全についてどこまで書けるかという部分もありますが、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農地の保全や農地の中間管理事業の活用といったような内容で、農地の保全に関しては積極的に図っていくこととしています。

インフラについて、つくば市のインフラは街路樹等非常に立派でして、今後の維持保全についてかなりの金額がかかることが見込まれています。具体的な内容としては、道路及び道路構造物等の維持管理の推進と長寿命化といったものであり、あくまで今回の都市計画マスタープランは、基本的な方針であり、具体的な内容については細かく記載していませんが、安全性の確保、長寿命化に向けた計画的な維持管理や改修を推進することを記載しています。また、それに関連して、今回の立地適正化計画の考え方において、ある程度居住を誘導していく上で、インフラの維持管理をより積極的に効率化を図っていく計画です。立地適正化計画に基づくまちづくりを進めていくことが、このインフラの維持管理にも、非常に大きな役割を果たしていくのかなと考えています。

委員

この計画を立てて、それを担保するというか、その実効性についてどうお考えなのかということをお聞きしたいです。例えば、届出させることによって制限すると言っても、結局届出は許認可ではないので、紙さえ出せばできてしまって止めることができない。つくば駅と研究学園駅が違うと言っても、研究学園駅の方にどんどんできてしまったという事実は変えられない。現状に合わせて都市機能誘導区域が2つになったということですが、今後また同じようなことを書いていても、1個を2個にして、現状に合わせてやって、みどりのにも新しい道路が出来ていたりとか、今度は3つになるのかなとも

考えたので、2つのままでやっていくためには、どのようなことを考えているのか、土地の使い捨てを進めないための考えを確認させていただきたいと思います。

事務局

なかなか難しい御質問と思っているのですが、都市計画マスタープランの性格としては、都市計画の基本的な方針であり、立地適正化計画は、ある種の実施計画的な側面も持っている計画になります。実施していくまちづくりの取組について、居住誘導施策や都市機能誘導施策を記載し、その結果としての目標値も設定しています。この施策は、具体的な例として記載しているものであり、これらの施策に基づかない施策も当然ありますので、実施状況に応じて、人口密度など変わっていくことと考えています。また、立地適正化計画については、5年ごとに評価、見直しを行うことが法定で定められていますので、その進捗を確認し、実際に実現する部分も担保しつつ、まちづくりを進めていけるかと考えています。一方、都市計画マスタープランについては、立地適正化計画とあわせて、その折々のまちづくりの進展の状況を踏まえて、内容を見直していき、より良いまちづくりについて取り組んでいくというものかと考えています。

委員

筑穂地区について、中心部から離れているというイメージを持っていますが、ここを地域中心拠点として設定した上で、いわゆる公共交通や中心部との連携について、こういった議論があったのかお聞きしたいと思います。

事務局

地域中心拠点については、筑穂地区のほか、万博記念公園駅周辺とみどりの駅周辺に定めています。万博記念公園駅周辺とみどりの駅周辺の2つについては、TXがあり、谷田部地区や周辺の市街地とバスで連携しており、公共交通の結節機能を有しています。一方、筑穂地区については、バスのみですが、吉沼地区、小田地区、北条地区、筑波山など、いろいろな方面につながっていて、バスの一大結節機能を有しています。TXの駅と比べると弱いのではないかという議論はありましたが、これからの北部地域の発展の中心としての機能を期待するという視点からも、万博記念公園駅周辺やみどりの駅周辺と同じレベルにするということで、期待感も込みで地域中心拠点に設定しています。

会長

都市計画マスタープランと立地適正化計画という非常に大きな話で、それぞれ状況が変わってきたということで、拠点連携型の都市構造と、これまでの旧市町村単位からエリア別の5地域で、すっきり分かりやすい構造になったと思います。マスタープランというのは、大枠のこれから10年、15年、20年

先の都市のあり方を示すもので、それに基づいて各個別の計画が実行されていくため、重要であり、内容的には非常によくまとまっていると思います。

つくば市は、地区計画に熱心に取り組んでいて、国家公務員宿舎の跡地に関しては、地区計画を必ず決定しています。それは結構だと思いますが、例えば、センター地区では百貨店が閉店に追い込まれるなど、大きな土地利用転換や地域の個性が変わるときの方向性はマスタープランでは書ききれないので、地区レベルで考えなければいけないと思います。特別委員会や検討会議を作る際に、つくばには学術研究機関がたくさん集積していて、広い意味での都市づくり、まちづくりに関わる専門家や若い世代がたくさんいるので、できればもう少し参加の機会を広げて議論できるようにした方が良いのではないかと思います。そういう知恵を利用した形でマスタープランの実現を図っていくという意図をもう少し込めていただいた方が、マスタープランの充実を図っていけるかと思いました。文言を書き換えるとかそういうことではないのですが、議事録に留めていただいて、地区計画を策定する前の地区レベルでの狭域エリアのマスタープランをもっと充実していくことは非常に重要かと思しますので、ぜひ検討いただければと思います。異論を申し上げたということではないのですが、これからの展開として考えていただければと思います。

事務局

研究学園地区、特につくば駅周辺については、中心市街地まちづくりビジョンや中心市街地まちづくり戦略を策定してまちづくりを進めている状況であり、大学や研究所の非常に重要な人材に関しては、計画の第6章の部分になりますが、より積極的に記載しており、市のまちづくりとしても、これまで以上に連携を図っていければと考えています。

委員

まず、お願いというかこうしていただいた方が良いかと思うのが、かなり分厚くて、冒頭に各章の関係があまり書かれていないように思うので、どういう構成になっているのか、計画書の構成を解説するようなページがあった方が良いかと思いました。

それから、先ほどの届出について、勧告している案件は恐らく1件もないかと思うのですが、その確認をさせていただきたいのと、届出がされているのがどういう地域なのか、住宅については居住誘導区域の外だと思うのですが、教えていただきたいと思います。

それから、エリア別に計画を立てるというのは、旧町村だとなかなかイメージしにくい、拠点間の連携をどう推進していくのかということからすると、東西南北と中心というエリア別で計画を立てて推進していくのは非常に良いかと思います。その時に、居住誘導区域の効果を検証するという意味で、居

住誘導区域の現状と将来人口を数字で出していますが、これを東西南北と中心で分けて、目標設定して検証していくということがあっても良いかと思えます。より地域的なバランスのとれたまちづくりをしていくという意味では、エリアごとの人口推移をウォッチしていくことも大切だと思いました。

最後に、つくば市はスーパーシティ、スーパーサイエンスシティの取組を全国に先駆けて行なっているので、書き込みをもう少ししていただいても良いかと思えました。今後も人口減少がどんどん進んでいって、つくば市でさえいずれは減少していくという状況で、ITやDXなどといった力を頼るといふか、そういった取組も併せてしていかなければいけないと思います。買い物についてもドローンで宅配をするとか、運転手不足やつくバスの減便という話もあるので、自動運転とかについてももう少し書き込んでいただいても良いかと思えました。

事務局

まず、1点目の各構成について、かなり分厚くなってしまったと認識していますが、別で概要版を作成し、基本的な内容については全て押さえられるようなものとして、市民の皆様に理解しやすいものを御用意する予定です。

2つ目の届出について、勧告した事例はありません。また、届出があったと場所に関しては、研究学園地区周辺の区域指定の範囲で多い状況になっています。

3つ目の人口の経過観察について、つくば駅周辺やTX沿線は人口がかなり増えていて、その増加に伴って居住誘導区域全体では人口は増加していますが、それ以外の市街地や周辺市街地では、全国的なトレンドと同じく、緩やかに人口が減少しつつあります。居住誘導区域のより詳細な分析に関しては、人口評価に当たって扱うこととされている資料が国勢調査になり、現行の立地適正化計画が平成30年に策定していて最新が令和2年となっているため、当初策定から間隔がまだ短いということもあり、細かい人口の分析までは今回の計画に記載していない状況です。しかし、5年後の評価の時には、しっかりとした評価ができるものと考えていますので、今後の改定におけるポイントとして、詳細な人口分析については取り組んでいきたいと考えています。

4つ目のスーパーサイエンスシティ関係について、今回の都市計画マスタープランは、基本的な方針ということで、個別な政策を詳細に書くと、取り組んでいく上で逆に支障になり得るということもありますので、広く浅い形で記載しています。ただ、詳細な取組に関しては、科学技術戦略課という専門部署があり、様々な事業を積極的に取り組んでいるので、都市計画課としても連携しながらまちづくりへ取り組んでいきたいと考えています。

委員

人口推移について、市外からの人口流入が多いと思いますが、市内での居住誘導区域外から居住誘導区域内に入ってきた人口がどのくらいの割合でいるのか明確にさせていただけると、どのくらいコンパクト化が進んだのか分かりますので、その辺をお願いしたいと思います。あと、これから高齢化、高齢社会が進んでいく中で、避難所の設定について、福祉避難所が除外されていたかと思うのですが、こういった経緯なのかも伺いたしたいと思います。

事務局

詳細な人口の出入りについては、5年後の評価で細かく見ていきたいと考えています。福祉避難所については、地域防災計画に記載されていないため、今回の計画にも記載していません。また、いざ避難者が集まられると、福祉避難所側としても対応が難しいという部分があり、市の防災体制としては、1度、防災部局で調整をしてから、そちらの避難所に避難するといった体制をとって、直接福祉避難所を促すようなことを避けるためにも記載していません。

会長

いろいろな御意見が出て、もしブラッシュアップできるのであればしていただければと思っていますが、基本的に特に異論が出たということではないと思います。諮問第1号のつくば市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定については、異議がなかったということで、とりまとめたいと思います。

令和6年度第1回つくば市都市計画審議会次第

日時 令和6年(2024年)10月7日(月) 午前10時から

場所 つくば市役所本庁舎2階 会議室201

1 開 会

2 あいさつ

3 委員紹介

4 議 事

(1) 審議事項

つくば市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定について

(2) 報告事項

諮問予定案件

5 そ の 他

6 閉 会

6 都計諮問第 1 号

つくば市都市計画審議会

つくば市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画を次のとおり策定したいので、つくば市都市計画審議会条例（昭和 63 年条例第 120 号）の規定により付議します。

令和 6 年（2024 年）10 月 7 日

つくば市長 五十嵐立青

令和 6 年度 第 1 回 つくば市都市計画審議会

令和 6 年（2024 年）10 月 7 日



諮問第 1 号

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策定について



両計画について

◆つくば市都市計画マスタープラン(平成28年(2016年)1月)【通称「都市マス」】

- ・都市計画法に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針(マスタープラン)
- ・住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるもの
- ・つくば市が定める都市計画は、都市マスに即したものでなければならない



◆つくば市立地適正化計画(平成30年(2018年)9月)【通称「立適」】

- ・市町村マスタープランの高度化版
- ・居住や都市の生活を支える機能の集積と地域交通の再編との連携により、都市計画と公共交通を一体化、『コンパクト・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進める
- ・区域(居住誘導区域、都市機能誘導区域)や誘導すべき施設(誘導施設)の設定、届出制度により、居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールし、市街地の空洞化防止を図る



計画の改定について

◆これまでの検討経緯

時期	内容
令和4年7月28日	つくば市都市計画審議会 報告(改定着手)
⋮	計画検討期間 (策定委員会の開催(計5回)、庁内検討会議の開催、市民アンケート、まちづくりワークショップの開催、庁内検討会議等)
令和6年3月26日	つくば市都市計画審議会 事前報告
3月28日	第6回策定委員会(最終・素案の提示)
4月25日~5月14日	庁内各課への意見照会(最終)
5月27日~7月23日	茨城県との協議
8月13日~9月12日	パブリックコメント 資料1-2
10月7日	つくば市都市計画審議会 諮問

計画の改定について

◆改定の理由 P.2

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

◆目標年次・将来人口目標 P.6 P.107

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

目標年次:令和27年(2045年)

将来人口目標:約290,000人

◆つくば市における都市づくりの課題(抜粋) P.84~91

都市づくりにおける課題のうち、代表的なものとしては以下があげられる

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

5

改定のポイント1 基本理念・目標・将来都市構造

◆まちづくりの基本理念 P.94

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

◆まちづくりの目標 P.95~96

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

◆将来都市構造のイメージ P.98

土地利用によるゾーニング、都市機能に応じた拠点、それらを結ぶネットワークを設定し、これらを組み合わせた「拠点連携型持続可能都市」の構築を進める

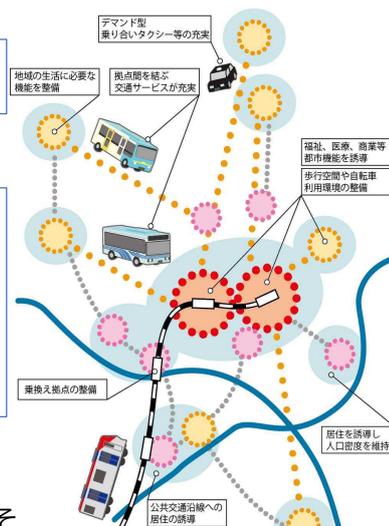


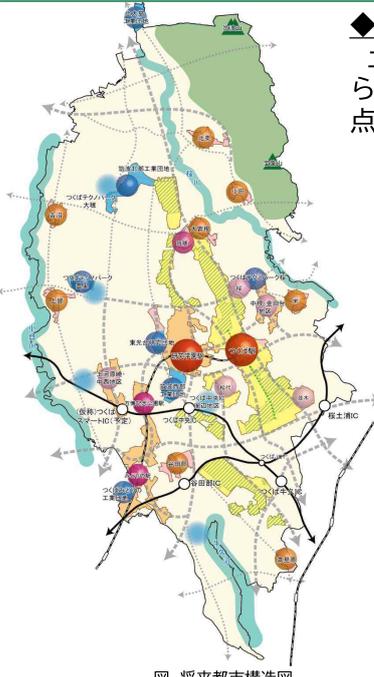
図 拠点連携型持続可能都市のイメージ

6

改定のポイント1 基本理念・目標・将来都市構造

◆将来都市構造の考え方 P99~105

土地利用によるゾーニング、都市機能に応じた拠点、それらをつなぐ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る



- 広域中心拠点
- 地域中心拠点
- 地域生活拠点
- 産業集積拠点(工業団地)
- 地域持続化拠点

周辺市街地R8を地域持続化拠点として位置付け、市街地とその周辺も含めた住民の生活に必要な都市機能を集積・維持し、持続可能なコミュニティの形成を図る

● 産業集積拠点候補地

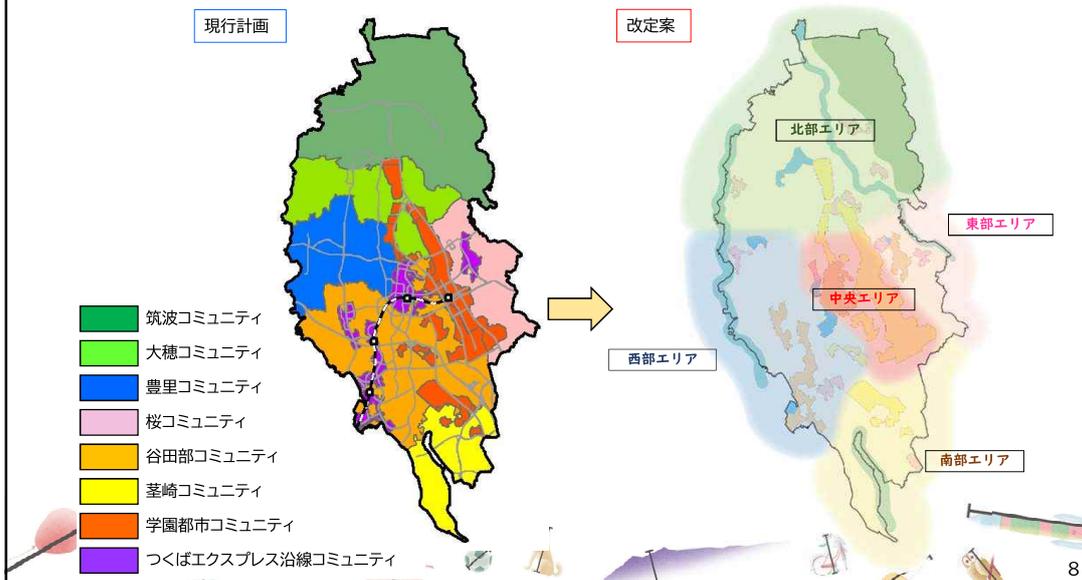
つくば中央IC周辺に加え新たに4か所を設定し、市の発展に資する土地利用について検討し、地域経済の活性化を図る

図 将来都市構造図 (P106)

改定のポイント2 地域別構想 (エリアプラン)

◆エリア分けの改定 P138

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



改定のポイント2 地域別構想（エリアプラン）

◆地域が目指す将来像の設定 P140~168

エリアごとの特徴を踏まえ、地域が目指す将来像を新たに設定

北部エリア

…筑波山の自然・恵みがもたらす歴史とレクリエーションのまち



西部エリア

…首都圏へのアクセス性に優れ、市街地と自然・田園が調和した魅力あるまち



南部エリア

…水辺をのぞむ利便性の高い安全・安心なまち



東部エリア

…多様な市民と緑豊かな自然が共存する住み続けたいまち



中央エリア

…高度な都市機能を備え、人々が集う、にぎわいあふれるまち



◆将来像実現に向けた目標の設定

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

改定のポイント3 整備方針（実施施策）

◆実施施策の見直し P108~P136、P140~P168

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

・スーパーシティの実現に向けた取り組み

…(特区制度を活用した土地利用の検討) P112

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

…(国家公務員宿舎等の削減をふまえた都市再生) P164~165

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



提供：つくばまちなかデザイン協

・市の発展に資する土地利用実現に向けた取り組み

…(産業系土地利用の推進) P111

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

…(幹線道路沿道の土地利用) P112

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

改定のポイント3 整備方針（実施施策）

◆実施施策の見直し(つづき)

・周辺市街地の活性化に向けた取り組み

…(周辺市街地の整備・保全と活性化) P111

地域持続化拠点として位置付けた周辺市街地では、地域主体の地域活性化に関する取り組みを支援するとともに、豊かな自然環境の保全と住環境の整備を図りながら公共公益施設等の充実を図ります。また、伝統的な街並みを残す市街地や商店街の維持活性化方策を検討します。



・脱炭素まちづくりに向けた取り組み

…(脱炭素まちづくりの推進) P133

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

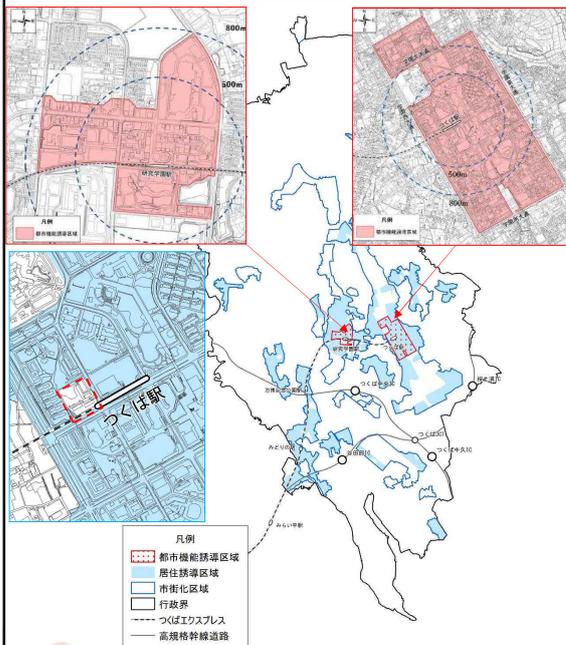
…(脱炭素先行地域の実現) P166

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



11

改定のポイント4 居住誘導区域・都市機能誘導区域の変更



◆区域の考え方の見直し P172、P176

既存の土地利用との整合や、今後の都市再生の必要性等を考慮し見直し

◆居住誘導区域の変更(除外)

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

※TX沿線の誘致施設用地等と同様に除外

◆都市機能誘導区域の変更(追加)

研究学園駅周辺(葛城地区)においては、行政施設や大規模商業施設等高度な都市機能と高い交通結節機能を有していることから、新たに都市機能誘導区域を設定 P176~P178



12

改定のポイント5 誘導施設の変更等（立地適正化計画）

◆行政施設の追加 P180~181

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

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

◆誘導区域への立地が望ましい誘導施設以外の施設の見直し P181

居住誘導区域内における生活利便性の向上と、住民の生活を支える拠点としての機能強化による市街地周辺のコミュニティも含めた地域全体の活性化を図るため、日常生活に必要な施設の誘導を図る

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



改定のポイント6 防災指針の追加

◆防災指針 P190~228

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

◆内容

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

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

表 具体的な取組み・スケジュール(P221)

災害リスク	取組み	主体	スケジュール
洪水	警戒・避難体制の強化	県・市	●●●●●●●●
	各種防災計画の作成実施	市	●●●●●●●●
	河川占拠物の老朽化対策	県・市	●●●●●●●●
	避難経路における迂回路の確保	市	●●●●●●●●
	広域的な連携の強化	国・県・市	●●●●●●●●
雨水出水	河川の整備と治水対策の推進	国・県・市	●●●●●●●●
	下水道施設の整備	市	●●●●●●●●
大規模土壌崩壊	大規模土造成地の耐震化対策	市	●●●●●●●●
	災害情報の収集・伝達体制の確保	市	●●●●●●●●
『命を守る』取組づくり(長遠策)	防災訓練や避難訓練となる空間の確保	市	●●●●●●●●
	防災訓練の推進	市	●●●●●●●●
	防災訓練の推進	市	●●●●●●●●
	防災訓練の推進	市	●●●●●●●●
『みんなを守る』取組づくり(長遠策)	ハザードマップの周知	市	●●●●●●●●
	自主防災活動の促進	市・市民	●●●●●●●●
『みんなを守る』取組づくり(長遠策)	ハザードマップの周知	市	●●●●●●●●
	自主防災活動の促進	市・市民	●●●●●●●●

凡例：●●●●●●●● 継続して実施する取組
●●●●●●●● 計画期間内に完了する取組
○●●●●●●● 短期：おおむね1年、中期：おおむね10年、長期：おおむね20年
※継続して実施する取組はほとんどであるため、継続矢印が多くなっています。



図 防災・減災まちづくりの取組方針と具体的な取組み(P222)



改定のポイント7 まちづくりの進め方

◆まちづくりにおける多様な主体の参画の推進 P230~231

計画の実現に向け、行政と市民、国・県等の公共団体、民間企業等といった多様な主体による役割分担と相互の協働のもとまちづくりを進める

…市民参加の促進

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

…国、研究機関、茨城県等との連携

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

…民間企業等の活力の活用

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

…エリアマネジメントの推進

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



図 市民向け講座の例

◆内容 P232

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



15

策定委員会での意見と対応（抜粋）

【里山の保全について】

意見	回答・対応
<p>都市計画道路妻木金田線と上野花室線周辺はとても良い里山で、保全のため地元との調整の余地を残す、慎重に進めるというような文言を入れてほしい。</p> <p>幹線道路沿道の土地利用のなかで、つくばらしい景観の保全が図られるとよい。</p>	<p>・里山の保全について引き続き記載 P123</p> <p>・道路整備に当たり周辺の良好な自然・田園環境との調和に配慮する旨追加 P161</p> <p>・筑波山の豊かな自然景観や、都市とその周辺の緑が織りなすつくばらしい景観の保全を追加 P129</p>



図 つくばらしい田園景観の例

【インフラの老朽化について】

意見	回答・対応
<p>筑波研究学園都市建設時に大規模に整備されたインフラの老朽化が一度にくることを強調すべき。</p>	<p>・道路・公園の適切な維持・管理を引き続き記載 P117, 121</p> <p>・その他都市施設等については、基本的方向性として「長寿命化等を考慮した維持管理」の視点を追加 P135</p> <p>・立適では居住誘導施策「基盤整備」に都市インフラの「改善」、「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」を追加 P182</p>



16

策定委員会での意見と対応（抜粋）

【都市計画マスタープランについて】

意見	回答・対応
<p>まちづくりの基本理念として、居住誘導区域内が過疎化しないよう、魅力のある質の高い良好な住宅ストック(1Fへの商業の機能の配置、緑化の充実等)の維持・形成を図ることが重要。計画に記載することで、事業者に対していい街と一緒に作るよう働きかけやすくなるのではないか。</p>	<p>・TX沿線地区の駅前では地区計画により建物1F部分の住宅利用を制限、にぎわいのある生活拠点の形成を誘導 ・研究学園地区の公務員宿舎の処分にあたっては、土地所有者である国等と協議の上、緑化率の最低限度等を定めた地区計画を決定したうえでの売却を調整 ・立地適正化計画では居住誘導施策「市街地の住環境施策」として引続き記載</p> <p>⇒引き続き地区に応じた良好な住宅ストックの維持・確保に向けた取り組みを推進 P164、182</p>



図 TX沿線地区の駅前の例



図 公務員宿舎跡地の例

事前報告時に頂戴した主な意見について

【都市計画マスタープランについて】

意見	回答
<p>1次、2次、3次のそれぞれでどういう現況認識とどのような都市像を目指したのか。 <u>今回の目指すポイント</u>は何か。</p>	<p><1次:つくば市都市計画マスタープラン(平成17年3月)> 『市民共同による人と自然・科学が調和した“田園都市つくば”の創造』 背景:研究学園都市としての成熟、TX沿線開発の黎明期</p> <p><2次:つくば市都市計画マスタープラン2015(平成28年1月)> 『人と自然・科学が調和した“スマート・ガーデンシティ”～みんなでつむぎ、つないでいくまち～』 背景:研究学園地区の都市再生の必要性、TX沿線開発の進展、拡大型から安定・成熟型都市へ</p> <p><3次:つくば市都市計画マスタープラン(今回改定)> 『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～』 背景:研究学園地区の都市再生の進展、TX沿線開発地区の成熟、人口減少社会への対応</p> <p>⇒<u>目指すポイント</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の拠点への機能集積による都市全体の持続可能性の向上 ・新産業による新たな都市活力の創出 ・先端技術の活用や脱炭素化による都市の高質化・魅力向上

事前報告時に頂戴した主な意見について

【都市計画マスタープランについて】

意見	回答・対応
<p>人口について、つくば市は全国の市町村の中では非常に稀有な例で人口が伸びているが、<u>人口構造と世帯構造はどうなっているのか。</u></p> <p>日本でも東京圏は非常に少子化率が高く、人口の総量をとらえるだけでなく、<u>人口構造や世帯構造がどうなっていくか、それに対応する都市計画マスタープランにすることも重要。</u></p>	<p>・社人研及び市独自推計によると、R27年においてはR2年に比べ高齢人口はおよそ約1.54～1.65倍に増加、年少・生産年齢人口は現在と同程度の見込み</p> <p>・社人研による全国推計では、平均世帯人員については令和2年の2.21人から減少、令和15年に1.99人、令和29年に1.92人に達した後横ばいとなり、世帯数は「世帯の単独化」を背景に令和12年にピークを迎え、その後減少見込み</p> <p>TX沿線地区や研究学園地区への子育て世帯の転入により、全国的なトレンドに比べつくば市全体では世帯人員及び世帯数現象の傾向は弱いと見込まれるが、<u>山間部の集落地や荃崎地区の旧宅団地などでは課題となると見込まれる</u></p> <p>⇒今回改定では、これらの課題に取り組むため、都市計画マスタープランでは周辺市街地を地域活性化拠点と位置付け、<u>地域コミュニティの維持・強化や日常生活に必要な機能の集積をさらに推し進め、地域の持続可能性の向上を図ることとした</u></p> <p>また、すべての人に利便性の高い市街地形成のため、拠点への都市機能集積や各種事業の実施を積極的に検討し、「住み続けられるまちづくり」に取り組む</p>

19

事前報告時に頂戴した主な意見について

【都市計画マスタープランについて】

意見	回答・対応
<p>里山景観の保全について、ぜひ取り組んでいたきたい。関係して、今回グリーンインフラや緑地保全の観点を入れていたきたい。</p>	<p>・里山景観の保全については引き続き記載 P123</p> <p>・都市計画道路妻木金田線及び上野花室線の整備に際して周辺の良好な自然・田園環境との調和に配慮する旨を新たに追加 P161</p> <p>・市としても都市の緑・グリーンインフラについて非常に重要視しており、里山に限らず緑地の保全について引き続き記載 P121~125</p> <p>・現在市では緑の基本計画の改定中であり、連携の上、グリーンインフラの整備や緑地の保全にこれまで以上に積極的に取り組んでいく予定</p>

20

事前報告時に頂戴した主な意見について

【立地適正化計画について】

意見	回答・対応
<p>居住や都市機能の立地を緩やかにコントロールすることができていたのか。</p> <p>届出の件数がどれぐらいあったのか。</p> <p><u>立地適正化計画がどのように機能したのかを知りたい。</u></p>	<p>届出件数を追記 P186</p> <p><居住の誘導について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・高い住宅需要のもと一定の届出がみられる ・居住誘導区域全体では人口が増加した一方、周辺市街地のほか一部市街地等ではゆるやかな減少～現状維持の傾向 ・計画策定後、都市構造再編集中支援事業等により、市街地の利便性の向上に注力 <p>⇒周辺市街地を地域持続化拠点に位置付け、活性化を図ることとし、<u>都市全体の視点から地域の持続可能性を高めていく</u></p> <p><都市機能の誘導について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・届出は、子育て支援施設(乳幼児一時預かり施設)が年に数件程度 <p>⇒中心拠点にあるべき都市機能の一つとして、民間事業者が主に担う機能について今後も継続して誘導を図るため、今回は誘導施設を大きく変えず、行政機能の追加のみとし、<u>5年後の評価・見直し時に改めて精査していく</u></p>



事前報告時に頂戴した主な意見について

【立地適正化計画について】

意見	回答
<p>都市機能の代表的なもので挙げられている商業機能も、Eコマースの浸透もあり、意味合いが激変している。</p> <p>2045年の都市像を目指したときの商業機能や都市機能のあり方については、かつて想定していたような都市機能とは大分違ってくるのではないかと。</p>	<p>・広域中心拠点には市に1つあるかといった規模の施設の立地を期待し誘導施設を設定 P180~181</p> <p>・商業機能についてはつくば駅周辺の百貨店の閉店を背景に設定、現在は再度大規模商業施設が立地。</p> <p>⇒機能を継続して誘導する観点からも、今回は大きく変えないこととしたが、引き続き届出制度の運用状況を踏まえつつ、<u>当初策定から10年以上経過することとなる5年後の評価・見直し時に向け状況を注視</u></p>



今後のスケジュール（予定）

時期	内容
11月～12月	周知期間 (誘導区域の変更にかかる届出制度運用のためのもの)
令和7年1月	策定・公表

