

# 參考資料集

# 中心市街地まちづくりヴィジョン

- 筑波研究学園都市の核として発展を遂げてきた中心市街地は、大規模店舗の閉店、国家公務員宿舎等の廃止・売却に伴う土地利用転換などの様々な課題が顕在化してきています。
- これらの課題に対応していくためには、多様な主体が中心市街地の将来像やまちづくりのコンセプトを共有し、その実現に向けて連携・協働して取り組んでいくことが必要不可欠となります。
- 各種アンケートやオープンハウスなどを通じて「つくば中心市街地まちづくりヴィジョン」(案)をとりました

つくば中心市街地まちづくりヴィジョン(案)

## 世界のあしたが見えるまち。

社会経済情勢が大きく変化する中で、中心市街地の再生は、多くの成熟都市が抱える大きな課題です。多様な主体の英知と力を合わせながら困難な課題に果敢に挑戦し、世界に向けて解決の道筋を示せるようなまちを目指していきましょう。

リラックス × 遊び心  
Relax × Fun

魅力と驚きが散りばめられ、訪れたいまち

【イメージ】

- 買い物に行きたくなくなる充実した店ぞろい
- 一日中過ごせるサードプレイス(ペDESTリアンデッキ、公園、センター広場、図書館等)
- プレイスメイキングにより魅力が散りばめられた歩きたくなる街並み
- 遠くからでもみんなで出かけたい文化芸術イベント
- 駅前で豊かな食体験



科学技術の恩恵 × 新たな価値の創発  
Science Technology × Innovation

科学技術が日常に溶け込み、イノベーションが生み出されるまち

【イメージ】

- 多様なコミュニティが絡み合い、イノベーションが起きるクリエイティブスペース
- 知的刺激やアイデアを得られる場所
- 科学技術が活用され、日常生活に採り入れられているまち
- 研究成果が新しいビジネスにつながるスタートアップの拠点
- 日常が科学教育環境



ローカル × 持続可能性  
Local × Sustainability

地域に根差した持続可能なまち

【イメージ】

- 地域の生産者と消費者が出会うマーケット
- 緑豊かな自然あふれる街並み
- 歩行者や自転車に優しいまち
- 充実したオフィスやコワーキングスペースがそろい、多様な働き方ができるまち
- あらゆる世代の交流が健康につながるまち

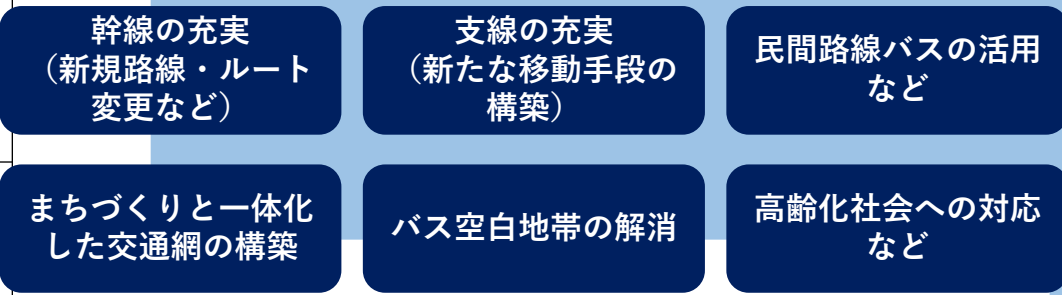


ヴィジョン(案)のパブリックコメントを実施中です(6月15日まで)

# 公共交通の改編

- 地区別懇談会やつくバス・つくタク等のアンケート調査の結果、過去の要望や課題を踏まえて、市民ニーズを把握しながら、まちづくりの課題にも考慮した公共交通の改編案（素案）の策定に取り組んでいます。

実地年月	名称
H29.7	地区別懇談会
H29.11	公共交通に関するアンケート調査
H30.2	つくタク・福祉タクシー助成券利用者アンケート



改編案（素案）の策定

現状（実現可能性）を把握しながら、可能な限り市民ニーズを反映した利便性の高い公共交通を構築する。

## スケジュール

	平成29年度 第1四半期	平成29年度 第2四半期	平成29年度 第3四半期	平成29年度 第4四半期	平成30年度 第1四半期	平成30年度 第2四半期	平成30年度 第3四半期	平成30年度 第4四半期	平成31年度 第1四半期
つくバス	利用状況データ分析					運行計画認可申請	第1期 つくバス改編		第2期 つくバス改編
つくタク		アンケート調査・分析		方向性の決定	改編案（素案）の完成	つくバス内容の一部改編			新たな交通サービス つくタク改編
その他		7月 地区別懇談会 (全22回)		アンケート調査・分析	5月 地区別説明会 (全14回)	つくタク改編に向けた準備	つくタク内容の一部改編		
公共交通活性化協議会における協議									

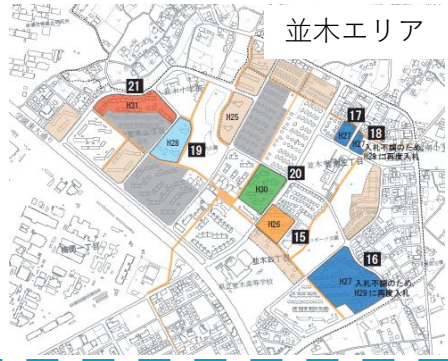
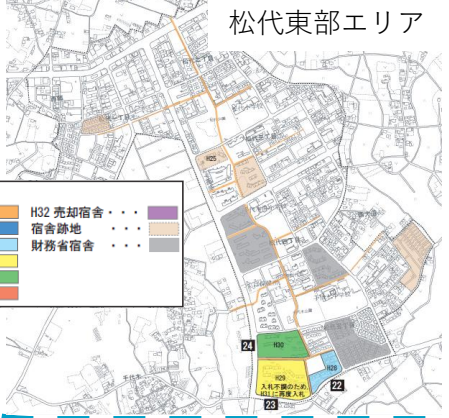
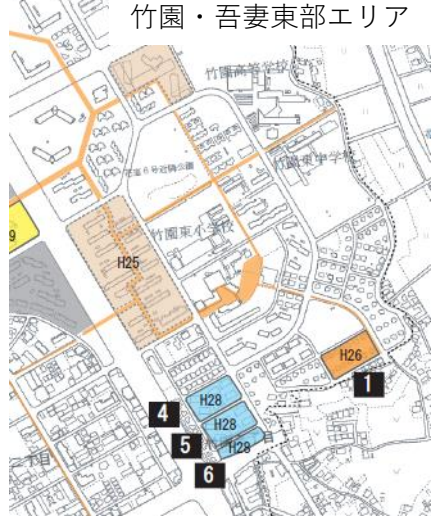
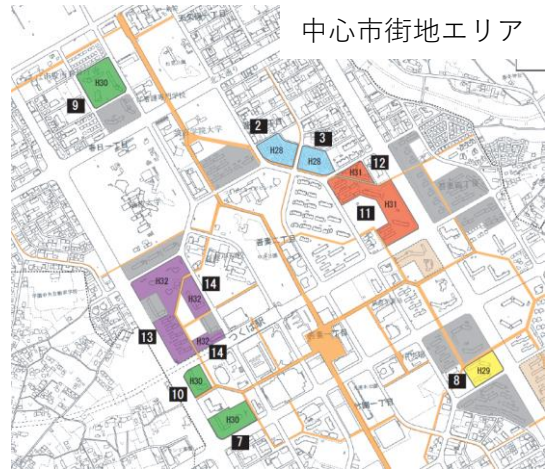


# 中心市街地の土地利用転換

● 「国家公務員宿舎削減計画」において、市内の国家公務員宿舎の約7割（36.6ha）が廃止されることが決定され、段階的な処分が進められています。

	1期		2期		3期		4期		5期		合計
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020	2020		
中心市街地	0.0ha	0.0ha	2.0ha	1.0ha	3.5ha	3.4ha	5.4ha	<b>15.3ha</b>			
竹園・吾妻東部	0.6ha	0.0ha	1.3ha	0.0ha	0.0ha	0.0ha	0.0ha	<b>1.9ha</b>			
並木	1.0ha	4.3ha	1.4ha	0.0ha	1.6ha	3.7ha	0.0ha	<b>12.0ha</b>			
松代東部	0.0ha	0.0ha	1.2ha	3.6ha	2.6ha	0.0ha	0.0ha	<b>7.4ha</b>			
<b>合計</b>	<b>1.6ha</b>	<b>4.3ha</b>	<b>5.9ha</b>	<b>4.6ha</b>	<b>7.7ha</b>	<b>7.1ha</b>	<b>5.4ha</b>	<b>36.6ha</b>			

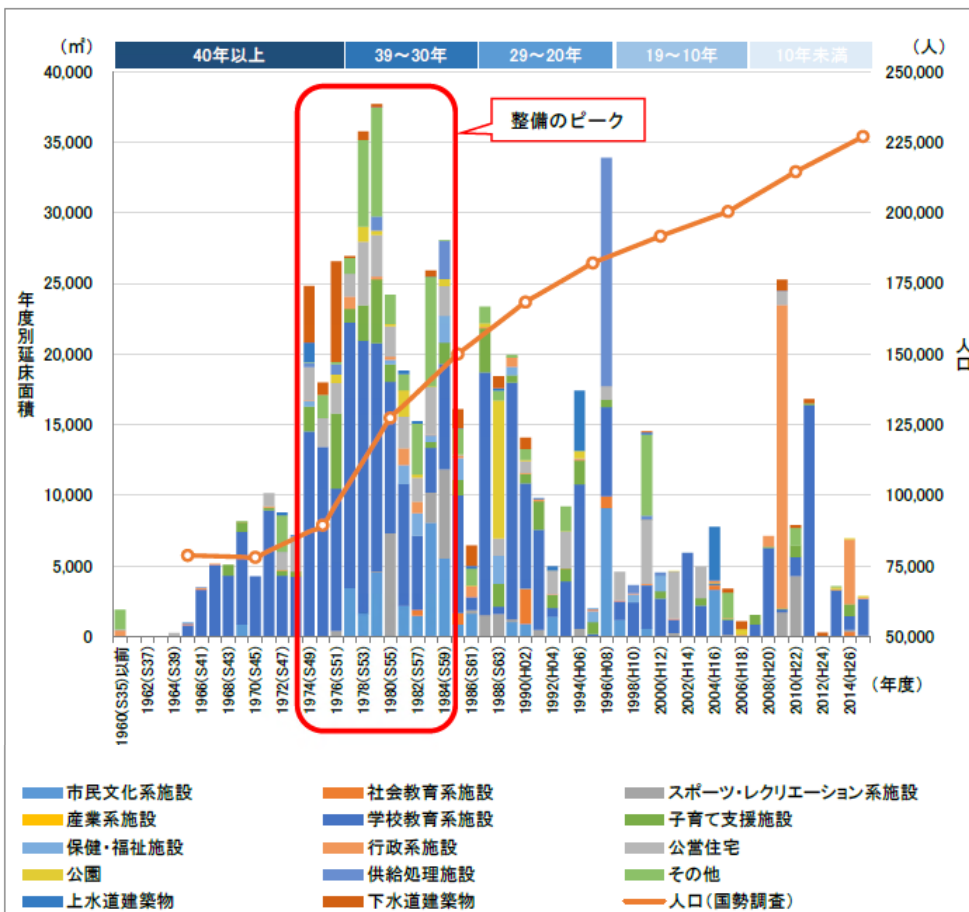
	所在地	面積(m <sup>2</sup> )	エリア	売却時期	備考
1	竹園3-33	5,687	中心市街地 竹園・吾妻東部 エリア	2014	
2	吾妻3-4-1	10,276		2016	
3	吾妻3-19-2	9,446		2016	
4	竹園3-26	5,276		2016	
5	竹園3-27	5,274		2016	
6	竹園3-28	2,427		2016	
7	吾妻1-4-2	12,352		2018	
8	竹園1-13-2	9,741		2017	
9	春日1-11-4	16,651		2018	
10	吾妻1-1-1	6,738		2018	
11	吾妻2-13-1,6	29,233		2019	
12	吾妻2-14	4,397		2019	
13	吾妻2-1他	39,479		2020	一部廃止
14	吾妻2-3-2	14,374		2020	一部廃止
15	並木4-7-1	10,463	並木エリア	2014	
16	並木4-10	36,461		2015	
17	並木3-12	3,980		2015	
18	並木3-13	2,291		2015	
19	並木2-11	14,288		2016	
20	並木4-3-2	15,852		2018	
21	並木2-8	36,646		2019	一部廃止
22	松代5-14	12,190	松代東部エリア	2016	
23	松代5-16	36,175		2017	
24	松代5-15	25,397		2018	



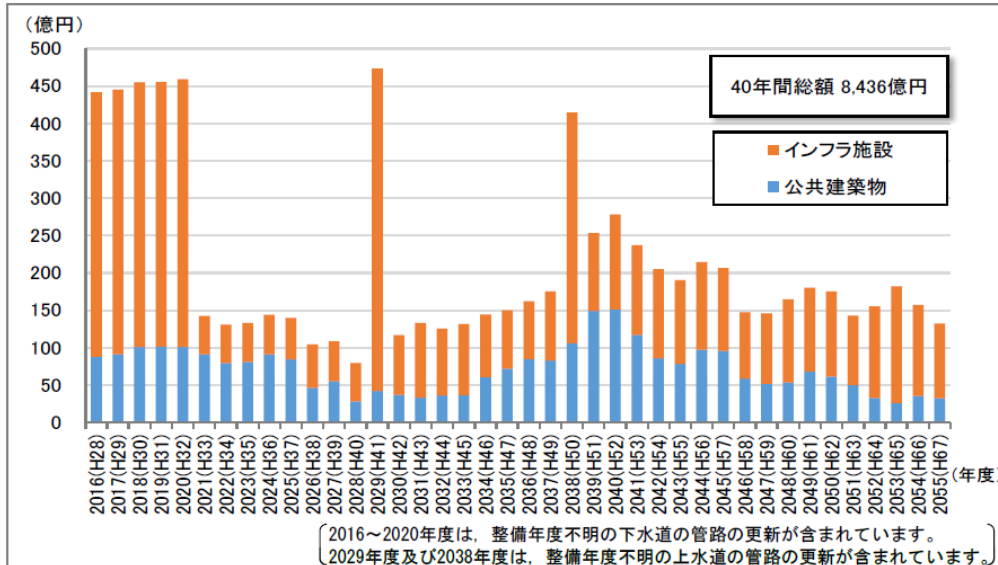
凡例  
 H26 売却宿舎  
 H27 売却宿舎  
 H28 売却宿舎  
 H29 売却宿舎  
 H30 売却宿舎  
 H31 売却宿舎  
 H32 売却宿舎  
 宿舎跡地  
 財務省宿舎

出典：学園地区市街地振興室「つくば市内国家公務員宿舎売却スケジュール（2018.2更新）」

## 公共建築物の建築年度別整備状況



## 将来費用の簡易シミュレーション結果 (公共施設全体)



## つくば市の現況と課題

## 1) まちの現状

現況の整理において検討した、人口、土地利用、都市交通、都市基盤施設、都市機能、経済構造、防災、都市経営及び市民意向の把握から見てきたまちの現状とまちづくり上の課題を以下に整理します。

人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>市全体における人口の増加は2035年まで続き、その後減少に転じる見込み</li> <li>研究学園地区、TX沿線地区の人口が増加する一方で、周辺部では人口減少が進んでいるため、地区間の人口実数・構成比の差が大きくなると予想される</li> <li>少子高齢化は全地区で進行</li> </ul>	都市機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>研究学園地区に産業・経済・文化等の高度な都市機能が集積している</li> <li>TX沿線地区で少ない都市機能の立地</li> </ul>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>研究学園地区やTX沿線地区中心の市街化区域内の宅地化</li> <li>市街化調整区域の約1,600haが指定区域（第11号、第12号指定区域）</li> <li>国家公務員宿舎が、合計36ha程度売却される予定</li> <li>周辺部の空き家数・空家率が高い</li> </ul>	経済活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>つくば駅周辺、研究学園駅周辺に事業所・従業者の集積</li> <li>研究機関が立地する場所に多い従業者</li> <li>市街化調整区域に大規模商業施設が立地</li> <li>市街化区域内において、大規模商業施設の撤退等によりにぎわいと生活利便性が低下</li> </ul>
都市交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>移動手段における自動車の割合が約6割、特に周辺部での自動車利用割合が高い</li> <li>つくば駅周辺等の中心部では、自転車や徒歩の割合も比較的高い</li> <li>つくばエクスプレス、つくバス、つくタク等の公共交通利用者数は増加傾向</li> <li>近隣自治体と通勤・通学等で密接に連携している</li> </ul>	災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>土砂災害や洪水等の災害発生の恐れのある地域が存在</li> </ul>
都市基盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>研究学園地区のペDESTリアンデッキ等の都市基盤施設が老朽化</li> <li>上下水道は未整備区域がある</li> </ul>	市民意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>定住意向が高く、生活利便性の評価が高いTX沿線地区</li> <li>都市機能の充実に対する評価が高い研究学園地区</li> <li>全地区で共通する生活利便施設への高いニーズ</li> </ul>
		地価・財政	<ul style="list-style-type: none"> <li>つくば駅周辺等の中心部では比較的高い地価水準の一方、周辺部の市街地における地価は下落傾向</li> <li>市民税や固定資産税等については、人口増加の傾向により税収の伸びが想定される</li> <li>自主財源比率は微減</li> <li>高齢者人口（老年人口）が増加すると同時に、生産年齢人口が減少することにより、社会保障が増加し、現役世代の負担が増大することが懸念される</li> </ul>

## 2) まちづくり上の課題

### 市街地環境の維持・向上

- 周辺部における市街地の人口減少・少子高齢化による市街地の低密度化による居住環境の悪化、住宅団地の老朽化

### 都市機能の維持・向上

- 市街地の低密度化に伴う生活利便施設等の撤退による生活の質の低下や維持コストの増大
- TX沿線地区、研究学園地区における宅地供給と都市機能の配置・誘導とのバランスの維持
- 市街化調整区域の集落、住宅団地等における都市機能の維持

### 公共交通利便性・持続性

- 将来的な人口減少に伴う公共交通利用者数の減少
- 利用者減少に伴う、公共交通のサービスレベル低下や市民の公共負担増加の可能性

### 災害に対する安全性

- 市街地にも土砂災害などの恐れのある区域が存在しており、安全な市街地の形成上、支障をきたす可能性

### 財政の健全性

- 道路や下水道等の社会基盤が今後老朽化し、必要な経費が増加していくことから、財政状況が悪化する恐れ
- 高齢化の進展に伴う社会保障費等の増大
- 公共施設の維持・更新費の将来的な増大が懸念