

都市再生整備計画

けんきゅうがくえん と し ちゅうしん ち く だい き
研究学園都市中心地区(第2期)(第6回変更)

いばらきけん つくばし
茨城県 つくば市

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

目標及び計画期間

様式（１）-②

都道府県名	茨城県	市町村名	つくば市	地区名	けんきゅうがくえんとしちやうしんちく（第2期）	面積	433.1 ha
計画期間	令和3年度～令和8年度	交付期間	令和3年度～令和8年度				

目標
“地域の拠点となるにぎわいのあるまちづくり” ① 都市機能の集積による利便性の高い住環境づくり ② 安全・安心な交通環境づくり ③ 多様な活動・交流を生み出す環境づくり
目標設定の根拠
都市全体の再編方針（都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針） ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。 5町1村の合併により誕生した本市は、南北約30km、東西約15kmの市域を有し、約25万人の市民が、市街化調整区域も含めた市全域に点在して居住するとともに、地域の中心として発展してきた市街地及びその周辺に交通結節機能や生活利便施設等の都市機能が集積している。筑波研究学園都市の建設に伴い、つくば市の中心市街地には、高次な都市機能が集積し、また、つくばエクスプレスの開通に伴い、各駅を中心とした沿線地区は、新たな市街地の形成が進められている。これらの特徴を踏まえ、効率的な土地利用を展開し、都市機能の適切な誘導を図るため、拠点の位置づけに応じて、担うべき機能・役割を明確にし、持続可能な都市及び拠点づくりに向け、居住と都市機能の維持・向上に向けた誘導を図っていく。 交通便利性が高く、様々な都市機能が介在し、本市の中心的役割を担う地区は、広域的な拠点の形成を目指す。一方、周辺市街地等については、生活サービス機能が集積する地区などを中心に、商業施設や生活サービス施設などの存続により、地域の日常生活やコミュニティ活動の場となる地域の核となる拠点の維持・継続を目指す。
まちづくりの経緯及び現況 ●筑波研究学園都市は、昭和38年の閣議了解から国主導の都市開発プロジェクトにより、試験研究・教育を行うのにふさわしい研究学園都市を建設するとともに、東京への過度な人口集中の緩和を目的とした田園都市として、計画的に整備が行われてきた。都市開発の進行に合わせ人口も増加し、建設開始当時には約8万人だった人口は、50周年を迎えた平成25年には約22万人に達し、県南地域の拠点都市としてだけでなく、国際的な研究交流拠点都市として成長している。 ●筑波研究学園都市のうち、研究・教育機関、住宅及び公共施設が一体的に整備された約2,700haの「研究学園地区」では、幅広い緑地帯を備えた幹線道路、全長約48kmのベデストリアンデッキ、緑に囲まれた国家公務員宿舎や研究・教育機関など、特徴的なまちなみが形成されてきた。 ●建設にあたっては、新住宅市街地開発事業等の全面買収による開発など、国主導によるまちづくりが行われ、「計画標準」や「景観審査会」などの開発誘導により、通常の民間主導の開発ではなし得ない都市環境が創出された。 ●まちづくり交付金事業（平成17～21年度）では、筑波研究学園都市の中心地区において、交通ネットワークの核となる交通広場や基幹となるベデストリアンデッキ、都市公園等の再整備を進め、都市再生整備計画事業（平成22～26年度）では、まちづくり交付金事業で改修した施設を活用した地区の賑わい創出や魅力向上に加え、環境に配慮した自転車のまちづくりを推進してきた。第1期の都市構造再編集中支援事業（平成29～令和2年度）においては、歩行者ネットワーク道路の整備や公園の再整備、ベンチャー企業の育成施設としての産業振興センターの整備等、既存ストックを有効に活用し、良好な居住環境の形成や交通環境の改善、地域活力の向上に向けた取組みを推進している。 ●平成17年8月にはつくばエクスプレスが開業し、都心までの交通アクセス性が飛躍的に向上したことや沿線地区の開発が進行したことに伴い、市内の商業環境と生活環境に大きな変化が生じ、研究学園都市の再構築が必要となっている。 ●平成23年12月に「国家公務員宿舎削減計画」、平成24年11月に「国家公務員宿舎削減計画に基づくコスト比較等による個別検討結果及び宿舎使用料の見直しについて」が公表され、つくば市内において約2,600戸の国家公務員宿舎が削減されることとなった。 また、研究・教育機関が所有している宿舎についても、国家公務員宿舎の処分に準じた対応をとって頂くよう、各機関と調整を行っている状況である。 ●平成24年に「研究学園地区まちづくりビジョン」を策定することでまちづくりの方向性を明らかにし、中心地区の人口の減少、低未利用地の増大、都市基盤整備の老朽化等に対応している。 ●平成25年5月に有識者で組織する「つくば中心市街地再生推進会議」を設置し、国家公務員宿舎及び研究・教育機関宿舎が多く立地する「中心市街地」等における都市再生のあり方や手法の検討を行い、平成26年には「つくば中心市街地再生推進会議最終報告」（平成25年12月提言）を踏まえ、具体的な都市再生に向けた施策検討を実施。 ●平成30年7月には、中心市街地の目指すべき将来像やコンセプトを定めた「つくば中心市街地まちづくりヴィジョン」を策定、当ヴィジョン実現に向け、パブリックスペースの活用やクレオ再生に向けた検討を進めており、令和元年7月に「つくば中心市街地エリアマネジメント検討委員会」の設置、令和2年5月に「つくば中心市街地まちづくり戦略」を策定する等、持続可能都市の実現に向けた様々な検討・取組を推進しているところである。 ●市全体としては、平成31年1月に「つくば市立地適正化計画」を公表し、「多極ネットワーク型の持続可能でコンパクトな都市」の実現に向けた取組を推進しており、中心市街地においては、都市機能誘導区域として、市域全体の持続的発展を牽引する役割を果たすことが求められている。
課題 ●新たな国家公務員宿舎の削減計画では、現在の宿舎の約7割が廃止されることとなり、加えて研究・教育機関の所有する宿舎についても、廃止・売却の動きが見られる。これにより、廃止される公務員宿舎が集中して立地している中心市街地等は、空洞化による活力低下、市場の動向や経済情勢に依存した再開発が行われることが予想されることから、研究学園地区の魅力ある都市環境を維持するため、秩序ある再整備を進めることが必要となっている。 ●基幹的な都市施設の概成から40年を経た現在、公共公益施設の老朽化による著しい利便性と安全性の低下が危惧されるなど、研究学園都市の再構築が重要課題となっており、ここに生活する、あるいはつくばを訪れる人々は、必ずしも十分な満足感を得ているとはいえない状況にある。 ●第1期の都市構造再編集中支援事業において、歩行者ネットワーク道路整備等を実施し、歩行者の安全性や快適性は向上したが、事業区域外においては、段差があって歩きにくい路面や街路灯が設置されていない箇所、植栽の繁殖による見通しの悪さ等の問題が残されており、令和元年度の市民意識調査でも交通安全環境の満足度が低いことから、継続的な安全・安心な交通環境づくりが求められている。 ●つくば市が行った将来人口推計によると、2048年の人口約29万人（つくば市未来構想）をピークとして減少に転じると予測されていることから、定住促進による人口増を目指し、再整備が進む研究学園地区において戦略的な施策を推進していく必要がある。

将来ビジョン（中長期） ●つくば市未来構想（平成27年3月策定、令和2年3月改定） 社会・経済等の情勢変化に的確に対応し、諸課題を克服しながら次の世代に継承・発展させていく持続可能都市を目指し、平成27年に策定したつくば市未来構想を改定。 まちづくりの理念：つながりを力に未来をつくる 目指すまちの姿（ビジョン）：①魅力をみんなで創るまち、②誰もが自分らしく生きるまち、③未来をつくる人が育つまち、④市民のために科学技術をいかすまち 土地利用の基本理念：豊かな自然と都市機能が調和したハブアンドスポーク型都市構造※の創出 ※将来の集約型の都市構造への移行を考慮し、研究学園都市地域とつくばエクスプレス沿線地域をつくば市の核（ハブ）として機能を集積し、従来からの市街地を生活の拠点としてハブとの連携（スポーク）を考慮し生活サービス機能の向上を図る「ハブアンドスポーク型都市構造」の構築を進める。 ●つくば市都市計画マスタープラン2015（平成28年1月策定） つくば市の将来都市構造は、当該地区を広域交流拠点と位置づけ、2つの都市軸、2つのネットワークを設定し、これらを組み合わせることにより、つくば市型の「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の構築を図り、ハブアンドスポーク型都市構造を目指すこととしている。 ●つくば市立地適正化計画（平成30年9月策定） つくば市未来構想や都市計画マスタープランにおける将来像を共有するとともに、多様な主体が一体となって、誰もが住みやすく、住んでみたい、住み続けたいと心から感じることをのできるまちを創り出し、次世代に引き継いでいくことをまちづくりの基本理念「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～」とし、将来都市構造の実現を目指す。
--

都市構造再編集 都市機能配置の考え方
●つくば駅周辺の中心市街地は、つくば市立地適正化計画における都市機能誘導区域として、都市機能の集約、高密度な居住誘導によるメリハリあるまちづくりを実現するため、拠点の利便性の向上を図り、広域的な核として活力・にぎわいの創出を推進する。
●つくば市地域公共交通網形成計画と連携し、将来の都市構造を構成する骨格軸として、鉄道及び主要なバス路線を位置づけ、各拠点間や地域間の連携を充実化し、同軸上やその周辺地域へ都市機能や居住を誘導し、持続的な都市経営を推進する。
都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方
本計画においては、発達に遅れのある又は障害のある子どもと家族の支援を行うとともに地域における中核的な支援機関としての役割を担う施設として、児童発達支援センターを整備する。現在、つくば市ではその機能を福祉支援センターや担当部署が分散して行っているが、児童生徒の増加に伴う対象者の増や地域からの要望に対応するため、中心市街地に既存の機能を集約化する。中心拠点である中心市街地への集約化により、施設の利便性の向上が図られ、都市機能の集積による利便性の高い住環境づくりに寄与すると考える。また、サービスの効率化及び維持管理費等の削減等を図ることができ、都市経営の観点からも有効であるとする。
都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等
—

目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
市民活動・交流施設の利用人数	人/年	中心市街地に立地する主な市民活動・交流施設(吾妻交流センター、市民活動センター、国際交流センター、消費生活センター、児童発達支援センター、教育相談センター等)の年間の利用人数	中心市街地における市民活動・交流施設の集約・複合化等の利便性向上により、都市機能の集積による利便性の高い住環境づくり及び多様な活動・交流を生み出す環境づくりの効果を確認する。	55,049	R1	67,419	R8
交通環境に対する満足度	%	計画区域内の道路等の交通環境についての満足度(満足、どちらかといえば満足と回答した割合) ※計画区域の居住者を対象としたアンケートを実施	地区内の交通環境の安全性の向上を図ることにより、安全・安心な交通環境づくりの効果を確認する。	57	R2	67	R8
広場等におけるイベント開催回数	回/年	中心市街地における広場等のオープンスペースを活用した年間のイベント回数 ※市主催イベントを除く	中心市街地における広場等のオープンスペースの利用促進を図り、イベント等の開催数の増加につなげることで、多様な活動・交流を生み出す環境づくりの効果を確認する。	23	R1	29	R8

整備方針等

計画区域の整備方針	
整備方針1(都市機能の集積による利便性の高い住環境づくり) ・立地適正化計画における都市機能誘導施策の「公共施設・機能の再配置」や「地域生活拠点の強化」、「子育て支援機能の充実」、「道路等の基盤施設の維持・改修・更新」を実現するため、道路・広場の再整備、児童発達支援センター及び地域交流センター等の都市機能の集約等を行い、市の広域中心拠点にふさわしい利便性の高い住環境を創出する。 ・筑波研究学園都市建設のこれまでの経緯から、ゆとりある土地利用や高い緑化率による緑豊かな環境等、つくば市ならではの都市基盤を活かしつつ、快適で安心して暮らせる住環境を維持・向上させる。	方針に合致する主要な事業 ・道路(歩行者ネットワーク道路) ・地域生活基盤施設(広場) ・高質空間形成施設(街路灯、電線共同溝) ・高次都市施設(地域交流センター) ・既存建造物活用事業(児童発達支援センター)
整備方針2(安全・安心な交通環境づくり) ・立地適正化計画における都市機能誘導施策の「公共交通ネットワークの強化」や「歩行空間・自転車利用環境の整備」、「道路等の基盤施設の維持・改修・更新」を実現するため、通勤・通学、買い物等において、住民が安全で快適に道路を利用できるよう、側溝布設替、街路灯の整備を行い、安全・安心な交通環境を整備する。 ・本計画区域内は無電柱化を推進する区域であり、また、立地適正化計画における都市機能誘導施策の「無電柱化の推進」を図るため、電線共同溝の設置により電柱を地中化し、都市の防災機能の向上、安全かつ円滑な交通の確保、景観の向上を図る。	・道路(歩行者ネットワーク道路) ・高質空間形成施設(街路灯、電線共同溝)
整備方針3(多様な活動・交流を生み出す環境づくり) ・立地適正化計画における都市機能誘導施策の「パブリックスペースを活用したプレイスメイキング」や「公的不動産等既存ストックの有効活用」等を実現するため、つくばセンター広場において、イベントやパフォーマンス活動等を可能とする施設の整備を行う他、つくばセンタービルのリニューアルによる新たな市民活動拠点の整備により、地域の多様な活動・交流の場、機会を創出する。 ・周辺の歩行者ネットワーク道路及び街路灯の整備による利便性の向上や、児童発達支援センター及び教育相談センターの整備による新たな地域活動の創出により、活動・交流を生み出す環境づくりを推進する。	・道路(歩行者ネットワーク道路) ・地域生活基盤施設(広場) ・高質空間形成施設(街路灯、電線共同溝) ・高次都市施設(地域交流センター) ・既存建造物活用事業(児童発達支援センター) ・提案事業(教育相談センター)
その他	
【まちづくりの住民参加】 ・中心市街地のエリアマネジメント等のあり方について検討するため、まちづくりに関する有識者を構成員とした「つくば中心市街地エリアマネジメント検討委員会」を設置(令和元年7月)し、令和元年度において、計5回の検討委員会を開催する等、住民参加による継続的なまちづくりを推進している。 【官民連携事業】 ・地域の事業者で組織する「つくばセンター地区活性化協議会」とアウトドアショップを出店する「株式会社ナムチェバザール」において地域連携協定を締結(平成30年7月)し、パブリックスペースを活用した取組を推進中であり、計画の推進にあたっては、本取組等との連携を図る。 【その他】 ・交付期間中の計画管理について、適宜事業進捗を確認し、継続してモニタリングを実施することで、最終年度による目標達成を図る。	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	3,355.1	交付限度額	1,614.3	国費率	0.481
---------	---------	-------	---------	-----	-------

(金額の単位は百万円)

基幹事業															
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象 事業費	費用便益比 B／C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
道路		44032号線	つくば市	直	292m	R4	R4	R4	R4	42.9	42.9	42.9		42.9	
道路		44033号線	つくば市	直	353m	R7	R8	R7	R8	68.7	68.7	68.7		68.7	
道路		44034号線	つくば市	直	179m	R7	R7	R7	R7	36.0	36.0	36.0		36.0	
道路		44038号線	つくば市	直	139m	R8	R8	R8	R8	27.5	27.5	27.5		27.5	
道路		44039号線	つくば市	直	329m	R5	R7	R5	R7	58.1	58.1	58.1		58.1	
道路		44040号線、44042号線	つくば市	直	444m	R4	R4	R4	R4	61.2	61.2	61.2		61.2	
道路		44166号線	つくば市	直	345m	R7	R8	R7	R8	65.7	65.7	65.7		65.7	
道路		44168号線	つくば市	直	182m	R8	R8	R8	R8	34.9	34.9	34.9		34.9	
道路		44170号線	つくば市	直	80m	R8	R8	R8	R8	15.4	15.4	15.4		15.4	
道路		44172号線	つくば市	直	183m	R8	R8	R8	R8	35.1	35.1	35.1		35.1	
道路		44173号線	つくば市	直	213m	R5	R5	R5	R5	32.3	32.3	32.3		32.3	
道路		44182号線	つくば市	直	75m	R8	R8	R8	R8	14.4	14.4	14.4		14.4	
道路		44194号線	つくば市	直	355m	R5	R6	R5	R6	56.4	56.4	56.4		56.4	
道路		44195号線	つくば市	直	72m	R6	R6	R6	R6	13.0	13.0	13.0		13.0	
道路		52015号線	つくば市	直	398m	R8	R8	R8	R8	75.8	75.8	75.8		75.8	
道路		52107号線	つくば市	直	70m	R8	R8	R8	R8	13.4	13.4	13.4		13.4	
道路		52109号線	つくば市	直	114m	R8	R8	R8	R8	21.9	21.9	21.9		21.9	
道路		52110号線	つくば市	直	160m	R8	R8	R8	R8	30.7	30.7	30.7		30.7	
道路		52112号線、52119号線	つくば市	直	508m	R4	R4	R4	R4	67.9	67.9	67.9		67.9	
道路		52113号線	つくば市	直	120m	R7	R7	R7	R7	23.1	23.1	23.1		23.1	
道路		52114号線	つくば市	直	64m	R7	R7	R7	R7	12.4	12.4	12.4		12.4	
道路		52116号線	つくば市	直	75m	R7	R7	R7	R7	14.5	14.5	14.5		14.5	
道路		44450号線	つくば市	直	324m	R4	R4	R4	R4	41.4	41.4	41.4		41.4	
道路		52135号線	つくば市	直	134m	R7	R7	R7	R7	26.0	26.0	26.0		26.0	
道路		44448号線	つくば市	直	318m	R3	R3	R3	R3	51.4	51.4	51.4		51.4	
道路		44212号線	つくば市	直	140m	R7	R7	R7	R7	27.0	27.0	27.0		27.0	
道路		44213号線	つくば市	直	90m	R6	R6	R6	R6	14.0	14.0	14.0		14.0	
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設	広場	つくばセンター広場	つくば市	直		R3	R6	R3	R6	30.9	30.9	30.9	—	28.0	
高質空間形成施設		電線共同溝 44099号線上	つくば市	直	329m	R3	R6	R3	R6	307.6	307.6	298.6	9.0	298.6	
高質空間形成施設		街路灯 44099号線上	つくば市	直	329m	R7	R7	R7	R7	70.0	70.0	70.0		70.0	
高質空間形成施設		街路灯 44448号線上	つくば市	直	318m	R3	R3	R3	R3	48.0	48.0	48.0		48.0	
高次都市施設	地域交流センター	つくばセンタービル	つくば市	直	約2,800㎡	R3	R6	R3	R6	840.2	840.2	840.2	—	803.2	
観光交流センター															
テレワーク拠点施設															
賑わい・交流創出施設															
子育て世代活動支援センター															
複合交通センター															
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業		児童発達支援センター	つくば市	直	約3,000㎡	R6	R8	R6	R8	1,012.9	1,012.9	1,012.9		1,012.9	2.08
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															

バリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業														
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
復興促進事業														
エリア価値向上整備事業														
こどもまんなかまちづくり事業														
合計								3,290.7	3,290.7	3,281.7	9.0	3,241.8	2.1	…A

提案事業

事業	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	交付期間内		交付対象 事業費
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
地域創造 支援事業	教育相談センター	春日1丁目地内	直	約500㎡	R6	R8	R6	R8	101.3	101.3	101.3		101.3
事業活用 調査	事業効果分析調査	研究学園都市中心地区	直	433.1ha	R7	R7	R7	R7	12.0	12.0	12.0		12.0
まちづくり活 動推進事業													
合計									113.3	113.3	113.3	0.0	113.3 …

居住誘導促進事業

事業	事業箇所名	事業主体	直／間		(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官負担分		うち民負担分	交付対象 事業費
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
居住誘導促進事業														
合計									0	0	0	0	0	0
												合計(A+B+C)	3,355.1	…C

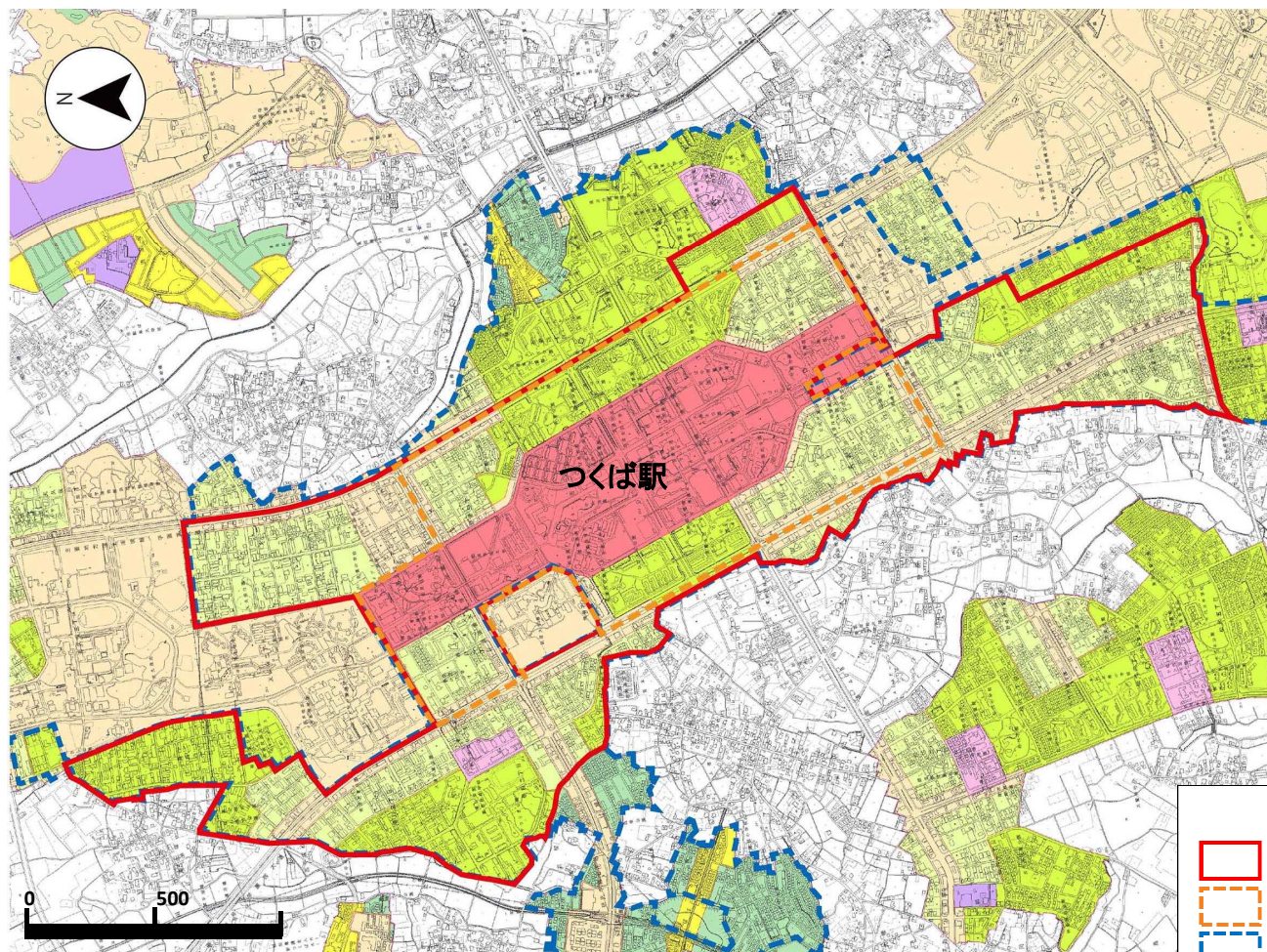
|(参考)都市構造再編集中支援関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度	
					/	/	/	/			
					/	/	/	/			
合計					/	/	/	/			0

(参考) 関連事業

[illegible]

研究学園都市中心地区(第2期)(茨城県つくば市)	面積	433.1 ha	区域	春日一丁目、春日二丁目、春日三丁目、春日四丁目、天久保一丁目、天久保二丁目、吾妻一丁目、吾妻二丁目、吾妻三丁目、竹園一丁目、竹園二丁目、竹園三丁目、東新井、二の宮一丁目、二の宮二丁目、二の宮三丁目
--------------------------	----	----------	----	--



凡例

- 計画区域
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域

研究学園都市中心地区（第2期）（茨城県つくば市） 整備方針概要図（都市構造再編集中支援事業）

目標	“地域の拠点となるにぎわいのあるまちづくり”	代表的な指標	市民活動・交流施設の利用人数（人／年）	55,049	(R1年度)	→	67,419	(R8年度)
	① 都市機能の集積による利便性の高い住環境づくり		交通環境に対する満足度（％）	57	(R2年度)	→	67	(R8年度)
	② 安全・安心な交通環境づくり		広場等におけるイベント開催回数（回／年）	23	(R2年度)	→	29	(R8年度)
	③ 多様な活動・交流を生み出す環境づくり							

