

つくば中心市街地における 取組状況について

1. つくば中心市街地における取組について
2. つくばセンタービルのリニューアルについて

1. つくば中心市街地における取組について

(1) 今までの取組について

①つくば駅周辺の変化について

つくば駅周辺は社会情勢等の変化により、様々な変化が生じており、それに対し様々な対応を行っている。

年	主な出来事	影響	市の対応
2004年	国家公務員宿舎売却開始	街並みが大きく変化	高度地区や地区計画による街並み誘導
2005年	つくばエクスプレスの開通	人の動線が大きく変化	駅周辺のインフラの改修（公園等） バスターミナルの改修 つくバス等の交通機能の拡充 パブリックスペースの活用 等
2013年	大規模な国家公務員宿舎の削減	街並みが大きく変化 大規模な人口移動 コミュニティや経済活動に影響等	売却・退去時期の調整 退去者への対応 地区計画や要請等による街並み誘導 日本初の無電柱化条例の施行 住宅だけでなく土地利用の誘導 等
2017年	西武筑波店の閉店	つくば駅周辺の商業機能の流出	駅周辺のヴィジョンの明確化 等

②つくば駅周辺のまちづくりヴィジョンの明確化

つくば駅周辺の将来のヴィジョンを明確化するために、「つくば中心市街地まちづくりヴィジョン（2018）」、「つくば中心市街地まちづくり戦略（2020）」を策定。

◆ヴィジョン策定の過程において多くの市民参画を実施

- ・つくば中心市街地を魅力ある街にするためのアイデア募集（2017年6月、252件の回答）
- ・中心市街地まちづくりに関する意向調査（中心市街地従業者対象）（2017年8月、34件の回答）
- ・中心市街地まちづくりに関する意向調査（中心市街地居住者対象）（2017年9月、580件の回答）
- ・中心市街地まちづくりビジョンオープンハウス（2017年11月、計565件の意見）
- ・つくばまちづくりシンポジウム（2018年5月、105名の参加者）

◆つくば中心市街地まちづくりリヴィジョン（2018年7月）

リラックス × 遊び心
Relax × Fun

魅力と驚きが散りばめられ、訪れたいくなるまち

【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）
- 魅力が散りばめられ歩きたくなくなるプレイスメイキング
- みんなで出かけたくなる文化芸術・スポーツイベント
- 駅前で豊かな食体験



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路や公園
- 歩行者や自転車などに優しいまち
- 多様な働き方ができる充実したオフィス環境
- あらゆる世代の交流があり、健康で安心なコミュニティ



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コンベンション
- 科学技術が日常に採り入れられている生活
- 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
- 身近に科学があふれ、学べる環境

◆つくば中心市街地まちづくり戦略（2020年5月）

つくば中心市街地まちづくりビジョンの具現化に向け、つくば中心市街地まちづくり戦略を策定。策定にあたっては、「つくば中心市街地まちづくり調査特別委員会」の中間報告を踏まえ検討を実施。

○つくば中心市街地まちづくり調査特別委員会中間報告抜粋

4. 中心市街地が目指すべき方向・目標

「歩いてほっとする場所のある
誰にでもやさしいまちなか」の形成

※注釈

中心市街地に行けば、常に何かやっている・集いたくなる「サードプレイス」があるといった歩行動線のもとで常に楽しめる場所にする。そして、中心市街地での滞在時間を長くすることが必要である。それには、「食」を中心としながらも、その他魅力あるイベントの開催が大切である。天候に左右されずに、イベントを行える環境づくりが必要である。

また、中心市街地は居住者にとっての場でもある。その視点も忘れずに、子どもや高齢者・障がい者、来訪者も含む誰にでもやさしい街中を目指すべきである。

特に、水辺の空間は、いわば街中のオアシスともいえる場所であり、「ほっとする場所」である。このような場所を更に快適な空間にする必要がある。

上記のために必要なこととして、ペDESTリアンデッキ、公園、道路などの施設や場所を「目的」によって使えるようにするなど、これまでの施設や場所等の使用に関する規則、許可、禁止事項等のルールの見直し・整理を行うなどして、より柔軟性を持たせることが必要である。

更には、全体的に街中を歩きやすくする。そのための取組を推進していくためには、行政だけでなく、各種イベント・サードプレイスなどの施策を推進していくマネジメント機能や街中を統一感を持ってデザインしていく機能が必要になってくる。センター地区活性化協議会のこれまでの取組等を検証しながら、エリアマネジメントを推進していく機能・組織が今後は必要である。

そして、中心市街地の魅力を向上させ、中心部と周辺部の連携やつながりを更に強くして、つくば市全域の活力の創出を目指すべきである。

5. 具体的な取組

イベントと日常の交流

- ・つくばのよさ、素材を活かしたイベントを開催すること。食、クラフト、音楽（発表の場）や、周辺市街地との連携で、市内各地のPRを推進する。
- ・効果的な情報発信の仕組みを構築すること。

科学技術

- ・科学のまち「つくば」を構築し、市民にとって最先端の科学技術が身近に感じられるようにする。
- ・国、県、大学、研究所、企業との連携を更に強めること。
- ・スタートアップ、ベンチャー企業などの活性化・育成を図ること。

空間整備

- ・センター広場、中央公園などに屋根の設置を検討すること。
- ・歩行動線の整備を検討すること。
- ・水空間の水質を改善すること。
- ・アイアイモールの改修を行うこと。
- ・モグ、キュート、旧クレオ、Bivi との連携した活用を行うこと。
- ・現在の中心市街地のつながりのある空間を活かすために駅近くにおいては、マンション建設の制限を検討すること。
- ・訪問者の満足度向上のために、駐車場の改善、利便性の向上を図ること。
- ・国家公務員宿舎跡地は、住宅のみでない活用方法を検討すること。
- ・フリーWi-Fiを整備すること。

つくば中心市街地まちづくり戦略（2020年5月）

4つの方針と9の重点戦略、8つのリーディングプロジェクトを明記

4つの基本方針と重点戦略

方針1 つくば駅周辺だけでなく、つくば市全体の活力が生み出されるまちづくり

- 重点戦略1-1 つくば駅周辺の集客を市内周辺部のにぎわいにつなぐ
- 重点戦略1-2 つくば駅周辺の都市機能集積による市民サービス向上

方針2 つくばにしかない街並みや体験を提供するまちづくり

- 重点戦略2-1 つくばならではの体験を創出
- 重点戦略2-2 つくばならではの街並みの創出
- 重点戦略2-3 まちの価値を高めるまちのマネジメント

方針3 まちづくりの課題を科学技術で解決する世界のモデルとなるまちづくり

- 重点戦略3-1 科学技術を活用する社会実装の推進
- 重点戦略3-2 実験や挑戦の支援環境と交流機能の強化

方針4 イノベーションを誘発することで新たなビジネスが生まれるまちづくり

- 重点戦略4-1 新たなビジネスを生む場の創出
- 重点戦略4-2 新たなビジネスを支える政策の充実

8つのリーディングプロジェクト

概ね5年間に市が先頭に立ち優先的に進める事業をリーディングプロジェクトとして定めた。

つくば公園通りを核とし、重点的にまちづくりを実施

Project 1

つくばセンタービル
リニューアル



Project 2

つくばセン
ター広場リ
ニューアル



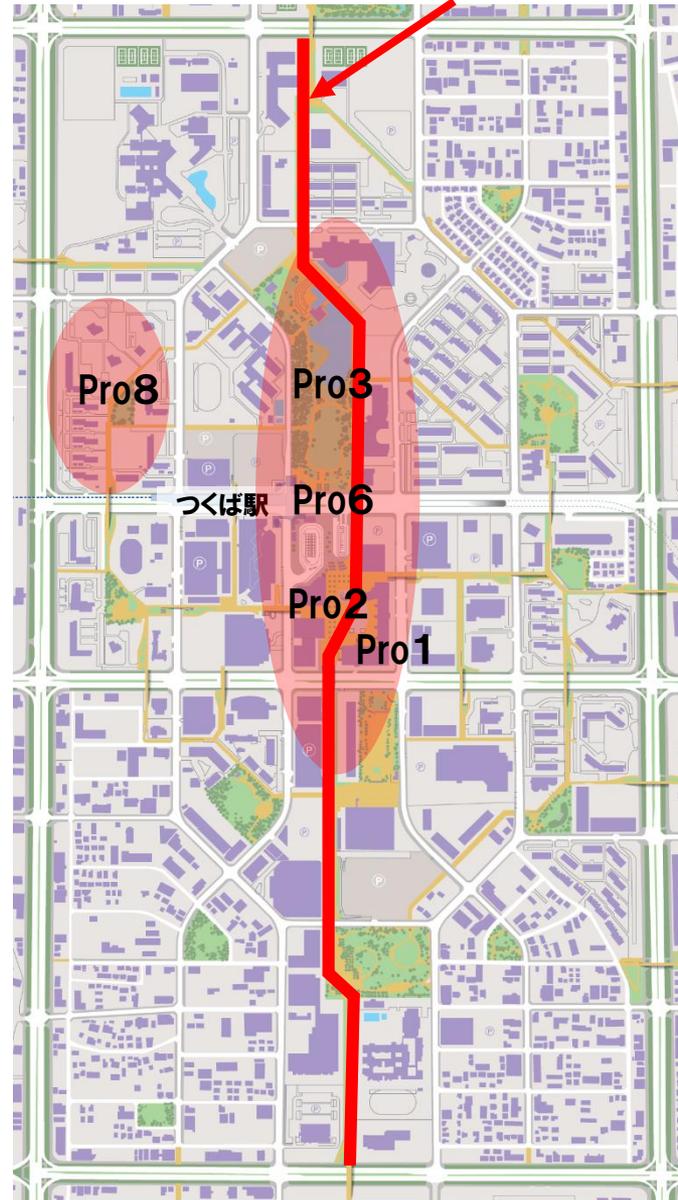
Project 3

中央公園リニ
ューアル



Project 4

地域と連携した
パブリックス
ペースの活用



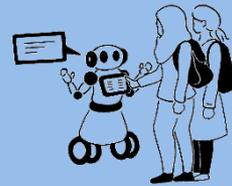
Project 5

官民連携による
エリアマネジメ
ントの推進



Project 6

つくばの玄関口
のおもてなし機
能向上



Project 7

イノベーショ
ン拠点の創出



Project 8

スマートシティ
の推進



(2) 今後の取組みの方向性

つくば中心市街地まちづくりビジョン及びつくば中心市街地まちづくり戦略を実現するため、リーディングプロジェクトを進めることで、魅力ある中心市街地のまちづくりを実現する。

◆各プロジェクトの現在の進捗

Project 1 つくばセンタービルリ ニューアル	本日進捗等を説明
Project 2 つくばセンター広場 リニューアル	
Project 3 中央公園リニューアル	こどもからお年寄りまで多くの人のくつろぎの場や体験の場となるよう、エリアマネジメント団体の活動と合わせて検討を実施。今年度は噴水をリニューアル。
Project 4 地域と連携したパブリック スペースの活用	平成23年からつくばペデカフェプロジェクトを実施するなど、活用を継続して実施。今年からはセンター広場でアフターコロナの新たなパブリックスペースの活用の見据えた「ソトカフェ」をスタート
Project 5 官民連携によるエリア マネジメントの推進	後日進捗を説明
Project 6 つくばの玄関口のおもて なし機能向上	つくば駅やバスターミナルがつくばの様々な情報を来街者に提供し、おもてなしができる空間を創出。今年度はBiviつくば内に自転車組み立てスペースを設置。
Project 7 イノベーション拠点 の創出	つくば駅周辺でイノベーションを誘発する拠点創出を検討中。その一つとして国家公務員宿舎跡地において官民が連携したイノベーション拠点創出に向け、財務省、民間事業者等と調整を実施。
Project 8 スマートシティの推進	スマートシティモデル事業やsociety5.0社会実装トライアル支援事業等社会実装等に向けた取り組みを実施している。

(3) つくば中心市街地の今後の機能導入の役割イメージ

つくば駅のまちづくりを行う際には、一つの施設のみで考えるのではなく、民間施設も含めたエリア全体で役割分担をし、それぞれが連携することで人の流れを生み出し、にぎわいの創出やまちの魅力を向上させることが重要である。「つくば中心市街地まちづくりビジョン」及び「つくば中心市街地まちづくり戦略」、現在の土地利用、今後利活用が可能である街区などを踏まえると、次のような役割分担でまちづくりを考えることが望ましい。



○中央公園周辺

中央公園周辺は、広大な公園やエキスポセンターなど、子どもが楽しめる施設や図書館、美術館などの文化施設が既に立地していることから、それらを活かした「子どもから大人まで楽しめる、憩いの場」とする

○クレオスクエア、デイズタウン周辺

クレオスクエアは商業施設として再生を目指していることや、デイズタウンには物販や飲食機能が集積していることから、クレオスクエア及びデイズタウン周辺ににぎわいとなる商業機能を集積させる。

○つくばセンタービル周辺及び三井ビル周辺

持続可能なまちづくりのためには、駅近くに働く場所が必要なことから、センタービルの一部や三井ビル周辺はオフィス機能を集積

○センター広場・カピオ・国際会議場周辺

多くの交流を促進する施設が立地していることから、多様な交流を促進する。

特に、センター広場は駅直近の立地を生かし、磯崎新氏の設計思想を継承し、来街者、住民、就業者など様々な人が交流する庭（シェアガーデン）と位置づけ多くの交流を誘発させる

2. つくばセンタービルのリニューアルについて

(1) つくばセンタービルの現状

つくばセンタービルは、筑波研究学園都市建設初期の都市に必要な機能を導入するために、1983年に建設された。しかし、周辺環境の変化や動線の変化等により求心力が低下していることや、老朽化も顕在化している。

そのようなことから、市では、つくばセンタービルのリニューアルに向けた調整を2017年頃よりホテルオークラや筑波都市整備株式会社、市庁内関係各部署で行ってきた。

所有者	つくば市、ホテルオークラ、筑波都市整備株式会社 ※3者による区分所有 ※ビルの管理は区分所有者3者から筑波都市整備株式会社に委託
竣工	1983年
敷地面積	11,790.97㎡
延床面積	32,827.45㎡
所有割合	つくば市52.86%，ホテルオークラ38.48%，筑波都市整備株式会社8.66%
階数	地下2階，地上12階塔屋1階
構造	RC造（一部S造）
入居施設	・つくば市 ノバホール、イノベーションプラザ、吾妻交流センター、市民活動センター、アイアイモール、地下駐車場 ・筑波都市整備株式会社 オフィス ・ホテルオークラ ホテル日航つくば（20.4.1より）※所有者はホテルオークラから変更なし

(2) つくばセンタービルの主な課題

①社会情勢や周辺環境の変化

- ・TX開通により、つくば駅周辺の人の動線が変化している。
- ・周辺に多くの大規模商業施設が開業したこと等により、人の行動が変化している。 等

②動線および視認性

- ・つくば駅を想定した設計では無かったことから、駅からの動線がわかりにくい。 等

③機能面

- ・社会情勢や周辺環境が変化しているにも関わらず、センタービルの機能は変化していない。
- ・センタービルは、案内が外から認識できる場所に少ないことや店舗自体を外から視認できないこと等により、不特定多数を集客する商業等の入居は難しい。

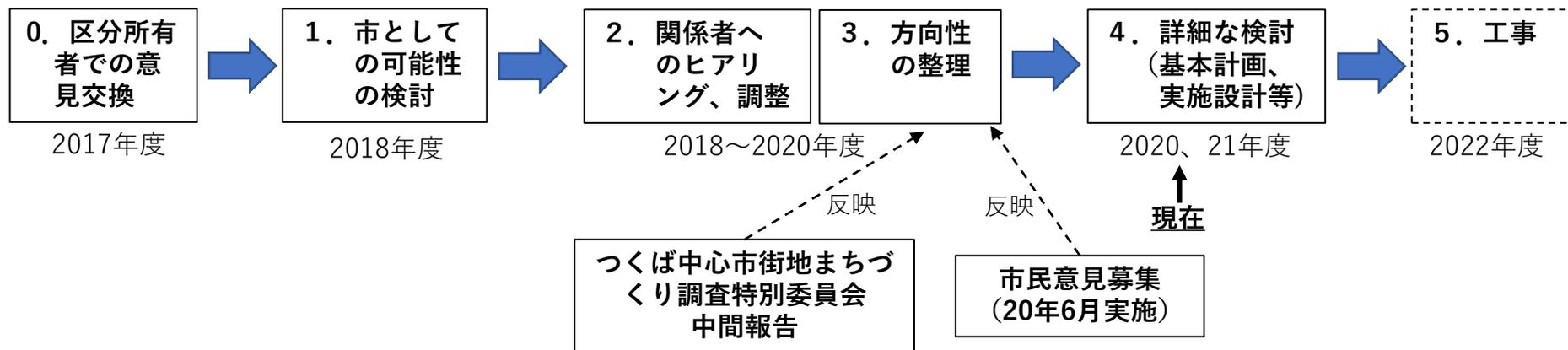
④構造

- ・センタービルの出入口が分かりにくいことから街との連続性が低い。

⑤設備

- ・維持管理や定期的な設備更新等を行ってきているが、竣工から36年が経過していることから、一部について設備の老朽化が見られる。
※設備の多くは区分所有者3者の共有設備であり、定期的に更新は行っている。

(3) 現在までの取組みについて



(4) 今後のスケジュール

2020年度				2021年度	2022年度	2023年度
12月	1月	2月	3月			
基本計画・設計				実施設計	工事	オープン
オープンハウス						※既存施設の閉鎖を伴わないように、順次工事を行うため、オープンも順次行う予定

◆オープンハウスについて

センタービルリニューアルの現在の進捗とリニューアルの内容について、市民の皆様公表し、意見を伺う。リニューアルの内容案等についてパネル等を展示するとともに、職員が常駐し、市民と意見交換を行う。ホームページには12月9日よりリニューアルの概要について掲載する。

- ・実施期間
外出自粛要請終了後から20年12月28日（月） 10時から21時まで 最終日は17時で終了
- ・実施場所
Biviつくばイベントスペース（12/26,27はBiviつくば内通路で実施）
- ・職員常駐日
開始日が確定後に調整予定 ※時間は10時から16時

(5) リニューアル計画について

◆つくばセンタービルのリニューアルの考え方

I. 駅周辺で機能の役割分担し、まち全体の魅力を高める

- ・センタービルのみで考えるのではなく、駅周辺に立地する施設で機能の役割分担をすることで、まち全体の魅力を高める。
(役割分担は右図)
- ・センタービルは、市民の活動やチャレンジする人を支える持続可能都市の拠点とする。

II. 建築価値の高い、現在の建築デザインを活かす

- ・プリツカー賞を受賞した磯崎氏の設計した現在の建築デザインを活かし、次世代に建築価値を継承するリニューアルとする。

※リニューアルの検討にあたり、2019年3月に磯崎新氏に「この建物が転用されていくことについて、それは建築の宿命。庭（センター広場）は500年くらい残っていくものである。」との意見を伺った。

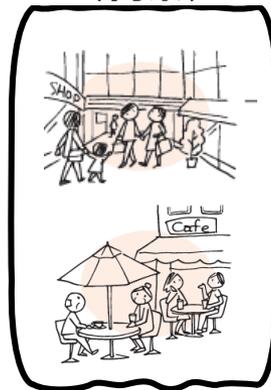
◆つくばセンタービルのリニューアルのコンセプト

持続可能都市の拠点となるシェアガーデン



こどもから大人まで楽しめる憩いの場

地域を支えるサービス
(商業)



交流の場 & チャレンジの場



◆つくばセンタービルの導入機能

リニューアルする範囲は、つくば市が区分所有する範囲を中心とする。ホテル日航つくばとは連携したりリニューアルを行う。比較的動線がわかりやすいビル西側（図面右側）に多くの利用者が利用する公共施設を集約する。また、新型コロナ感染症等を踏まえ、今後の新しい生活等を考慮した施設とする。

◆働く人を支援する場（1階）

コワーキングスペースやテレビ会議ブース、シェアオフィス、子連れ出勤のサポート等の多様な働き方を支える場。ホテル日航つくばとも連携。（公共施設ではなく、官民連携で整備運営）

◆新たな市民活動拠点・市民窓口（1階、2階、3階）

市民の活動やチャレンジ、国際化などを支える市民活動の拠点。（交流センター、市民活動センター、国際交流センター等）また、市民サービスを支える窓口機能を設置。

◆イベントがしやすい広場

電源盤の増設や搬入箇所を明確化等のハードを整備するとともに、イベント支援など、イベント等の様々な活動がしやすい体制を構築

◆階段改修やエスカレーター新設による動線の改善

一部階段の改修し、ビルへの出入口をわかりやすくするとともに、2階ペDESTリアンデッキから1階広場へ直接アクセスするエスカレーターを新設

※駅やバスターミナルと1階、地下レベルでの接続は、共同溝等の既存構造物等の制約から難しい

◆つくばセンタービルの配置イメージ

1階

◆新たな市民活動拠点

(1階～3階)

- ・交流センターや市民活動センター、国際交流センター等の市民活動を支える場
- ・会議室や音楽室、調理室など市民活動を支える機能を拡充
- ・300㎡を超えるフリースペースや図書コーナーを設置
- ・市民活動を支えるため市民活動センターの機能を拡充
- ・多目的トイレや授乳室を整備
- ・1階から3階まで利用できるエレベーターを新設

◆市民窓口

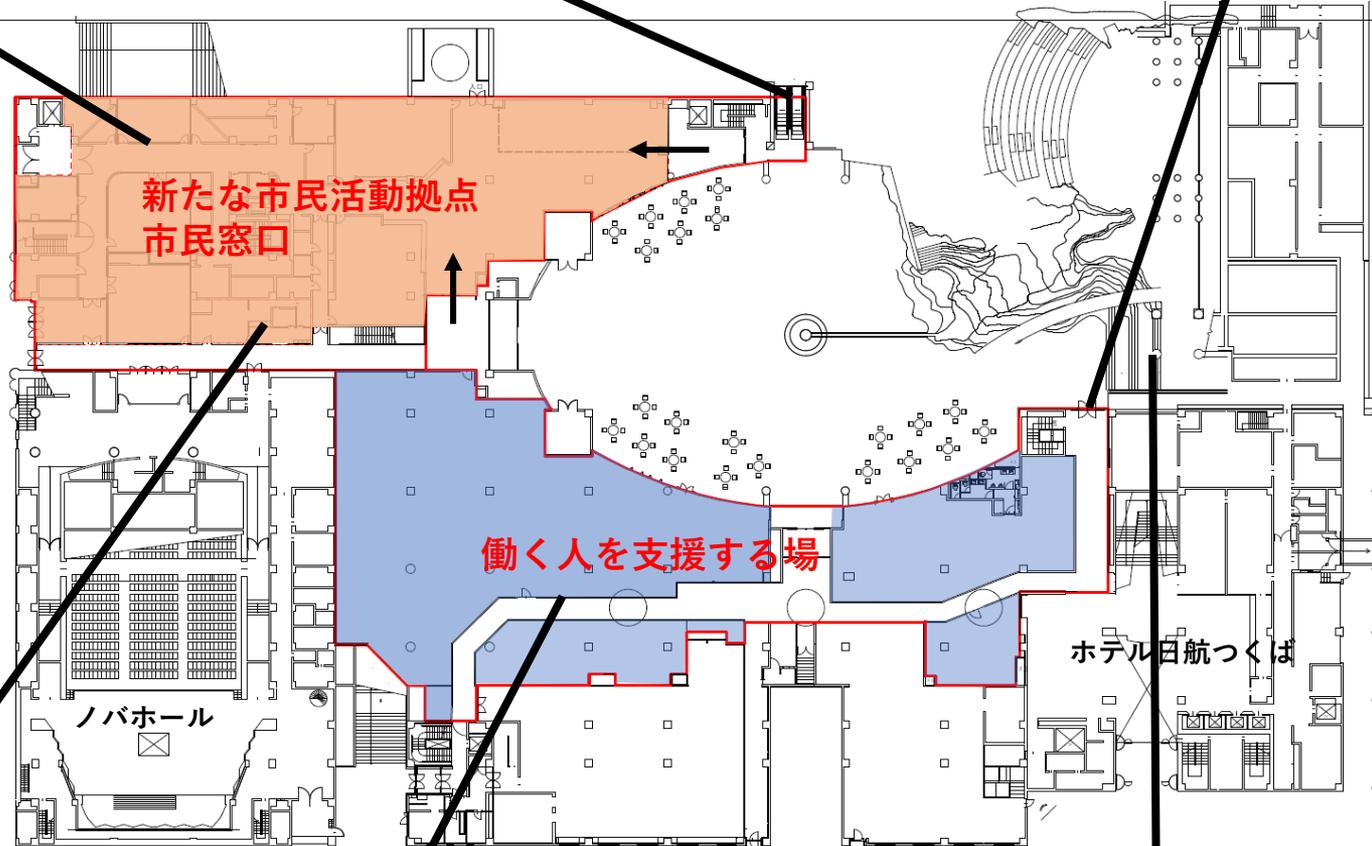
- ・市民サービスの向上を図るため、市民窓口を新設

◆働く人を支援する場

- ・リモートワークやテレビ会議などを支えるコワーキングスペース
- ・子連れ出勤など多様な働き方を支えるサービス提供
- ・多様な企業が入居できるシェアオフィス

2階ペDESTリアンデッキから1階の広場に直接いけるエスカレーターを設置

ビルへの入口をわかりやすく改編



階段を拡幅するとともにエスカレーターを設置し、2階からの動線を拡充

※今後新たな感染症等の発生等を考慮し、換気機能は強化
※様々な生活スタイルに対応できるよう、ゆとりを持った空間とする

2階

◆ノバホール小ホール

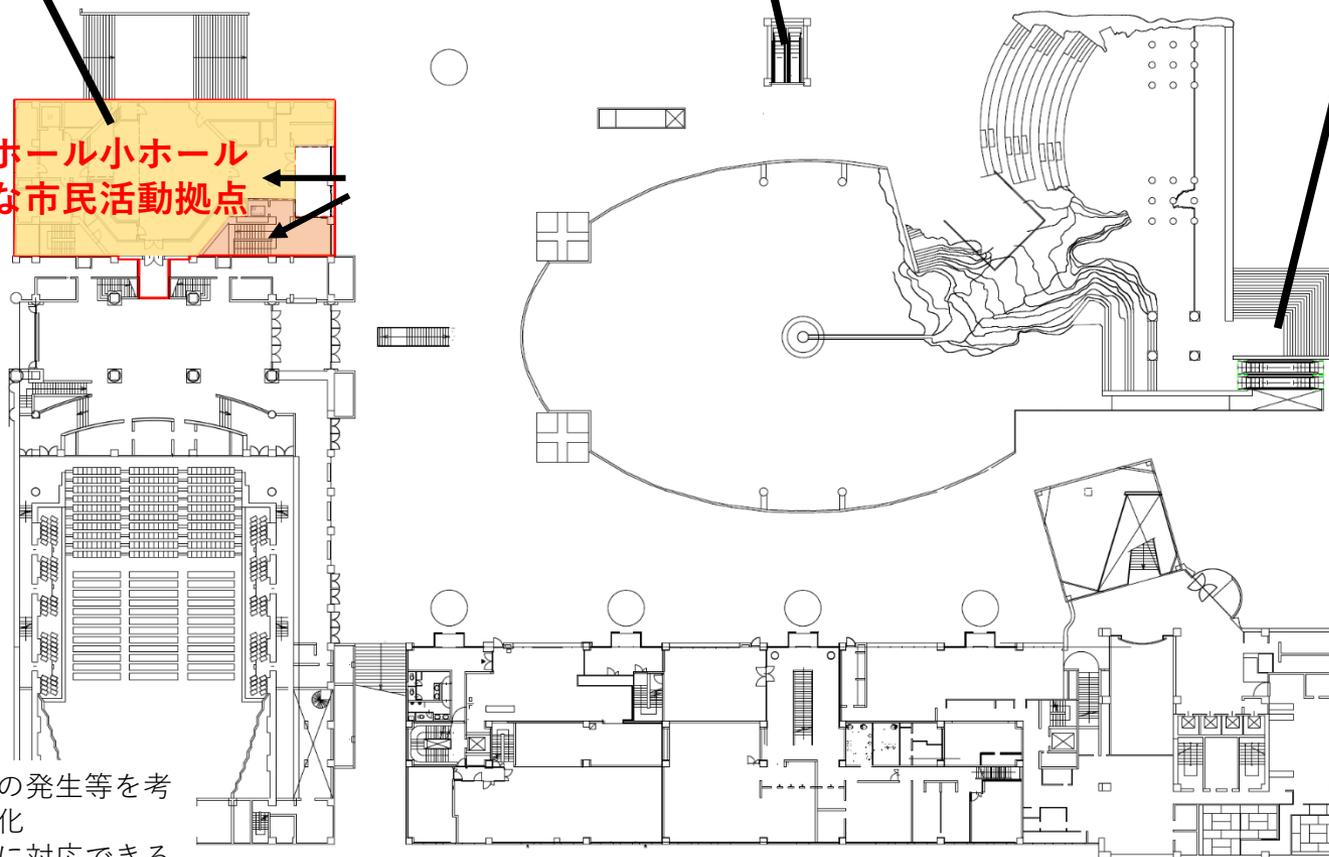
- ・現在の小ホールを2階に移設し、様々な利用できるホールに改修
- ・2階ペデストリアンデッキから直接アクセス可

ノバホール小ホール
新たな市民活動拠点

2階ペデストリアンデッキ
から1階の広場に直接いける
エスカレーターを設置

階段の形状を変更、階段を一部拡幅し、エスカレーターを設置

- ・広場の破損個所の改修
- ・電源盤の増設等



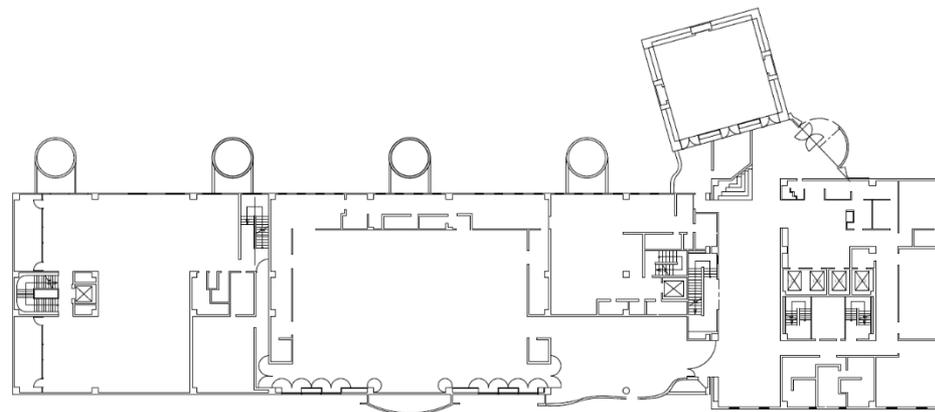
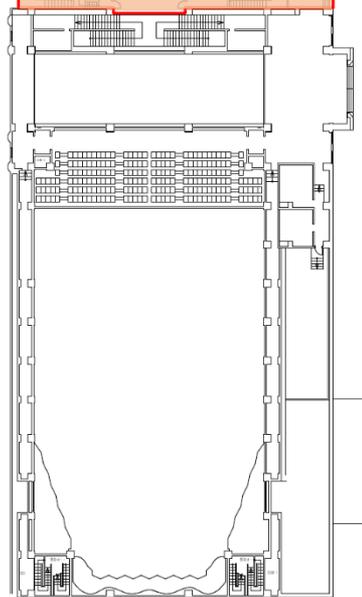
※今後新たな感染症等の発生等を考慮し、換気機能は強化
※様々な生活スタイルに対応できるよう、ゆとりを持った空間とする

3階

◆新たな市民活動拠点

(1階～3階)

- ・交流センターや市民活動センター、国際交流センター等の市民活動を支える場
- ・会議室や音楽室、調理室など市民活動を支える機能を拡充
- ・300㎡を超えるフリースペースや図書コーナーを設置
- ・市民活動を支えるため市民活動センターの機能を拡充
- ・多目的トイレや授乳室を整備
- ・1階から3階まで利用できるエレベーターを新設



※今後新たな感染症等の発生等を考慮し、換気機能は強化

※様々な生活スタイルに対応できるよう、ゆとりを持った空間とする

◆整備手法

- 新たな市民活動拠点、つくばセンター広場 ⇒ つくば市が直接公共工事として実施
- 働く人を支援する場 ⇒ 官民連携による地域運営会社が整備運営



働く人を支援する場は、官民が連携して整備運営することにより、市の財政負担の軽減および効果的な運営ができることから、官民連携で設立する地域運営会社が整備運営する。

※働く人を支援する場及び地下駐車場の区画について、市から地域運営会社に現物出資もしくは貸付を実施

◆整備費用

		2020年度 (R2)	2021年度 (R3)	2022年度 (R4)	2023年度 (R5)
実施事項		基本計画、基本設計 出資	実施設計	工事	※
予算	合計	69,790千円	約63,000千円	約905,000千円	-
	うち、国費	0千円	約27,650千円	約440,000千円	-

※国費については、国の補助制度である「都市構造再編集中支援事業」の利用を検討しており、想定として費用を計上している。
そのため、交付が決定しているものではない。

※工事については、R4年度にすべての費用を計上しているが、工事はR5年度にまたがる可能性がある。