つくばセンタービルに関するオープンハウス途中経過について

令和２年(2020年)12月25日
都市計画部学園地区市街地振興室

全員協議会
資料２－１

◆実施状況

12月15日（火）から28日（月）まで実施（全１４日間）
※HPでの意見募集は1月11日（月）まで実施

◆実施場所

Biviつくば２階イベントスペース　　※25日（金）18時から27日（日）21時まではイベントスペース前通路で実施

◆職員常駐日

市役所の職員が会場に常駐し、意見交換を実施できる日時は以下の通り。
日程：15日（火）～24日（木）、28日（月）（１１日間）
時間：10時から16時まで
※25日（金）は全員協議会であること、26日、27日はイベントスペースが使用できないことから常駐しない

◆現在の来場状況（12月23日現在）

職員が常駐している日時に来場した人数　⇒　８４人
HPで寄せられた意見数　⇒　１０件
紙で寄せられた意見数　⇒　１７件

※職員が常駐している際に頂いた主な意見

〇つくばセンタービルに関する意見
- 早く整備してほしい
- 提示されている内容でよいと思う
- 市民窓口ができるのがありがたい
- エスカレーターは本当に必要なのか
- 働き方の変化があるので、コワーキングなどは必要である
- 情報発信をもっとしてほしい
- 屋根は無くなってよかった
- ビル自体がわかりにくいので、公共施設がわかりやすい場所に集約されてよかった

〇中心市街地全体の意見
- 商業施設を充実してほしい
- 既存スーパーが非常に混雑している
- こどもが遊べる場所がほしい（中央公園、エキスポセンター周辺）
- マンションはもういらない
- 警察署跡地や図書館北土地などがどうなるのか　等

◆今後について

１月１１日（月）　意見募集締め切り
１月１２日（火）　意見数等の状況をHPで公表
１月１５日（金）　意見募集の結果公表
１月下旬　意見に対する対応を提示

つくば中心市街地の今後のまちづくり～つくば中心市街地まちづくりヴィジョン，まちづくり戦略～

つくば中心市街地の現状と課題

データやアンケートから見た中心市街地の現状

◆人口の動向

・市全体の人口は年間２千人程度増加しているが，中心市街地の人口は横ばい。

・公務員宿舎の廃止の影響により，地区ごとに大きく人口の動向が異なる。（吾妻二丁目は急減，竹園一丁目は急増）

◆商業・業務の動向

・中心市街地に全市の約１割の事業所，従業者が集積しており，市内における商業業務集積地となっている。

◆交通の動向

・ＴＸつくば駅利用者は増加するなど，中心市街地に来訪する人は増加している。（現在はコロナの影響で減少）

・中心市街地の歩行者量は大きな変化は見られない。（現在はコロナの影響で減少）

◆生活の動向

・中心市街地居住者の動向

約半数が市内に勤務しており，日用品は中心市街地内で買い物している。買回り品は，研究学園駅周辺で買い物する方が多い。余暇は中心市街地の他，県外に行く方も多い。

中心市街地の良い点として，公共交通の利便性やペデの快適性などを上げている。一方，商業施設が不足していることや公務員宿舎の空き家が多いことを課題として上げている。今後は活気があふれる街を望んでいる方が多い。

・中心市街地従業者の動向

約半数が市内に居住しており，中心市街地の商業施設は一定頻度利用している。一方，日用品については，中心市街地ではなく自宅周辺で買い物している方が半数を超えている。

中心市街地の課題として，商業施設が不足していることや公務員宿舎の空き家が多いことを上げている。今後は活気があふれる街を望んでいる方が多い。

・来街者の動向

来訪頻度は減少しており，滞在時間についても短くなっている。また，中心市街地で買い物する理由としては近いからと回答した方が多く，中心市街地に積極的な理由で来訪している方が少ない。今後は活気があふれる街を望んでいる方が多い。

・他施設利用者の動向

目的の店舗があるため他施設と利用している方が多く，当該施設のみでなく他の施設にも立ち寄っている方が多い。

中心市街地に今後ほしい施設として，商業施設やアミューズメント施設を上げた方が多い。

つくば中心市街地の課題

中心市街地全体の課題

	課題	良い点
都市構造	○センター広場が中心とした都市構造であったが，駅開業に伴い中央通りに移行し，街のバランスが変化 ○街区が大きい等ヒューマンスケールでない ○立体駐車場を整備したが利用しにくい ○駅中心の都市構造となっていない ○各施設が独立しており街の連続性が低い	○ペデ等により歩車分離を徹底しており，車に心配しなくて良い ○ペデが最短ルートを結んでおり，歩行者自転車に利用しやすい ○車道も広く，ペデも整備されているため，車中心，歩行者中心双方のまちづくりが対応可能
土地利用	○駅を中心とした土地利用となっていない ○商業業務エリアに住宅単体の高層住宅が建築され，周囲の需要をうばっている。 ○駅直近に学校があり，土地利用を制約 ○公園周辺に公共施設が多くにぎわいが不足 ○経済合理性のみを考えた土地利用が増加 ○H16頃にURが当初計画されていた土地利用とは異なる販売を実施	○ゆとりある土地利用 ○他都市にあるような雑多な土地利用は少ない ○駅周辺に廃止される公務員宿舎が存在 ○土地利用を分離しているため住宅ゾーンは閑静 ○学校やホールなどの公共施設が多い
都市基盤	○インフラの老朽化が著しい（S40後半～S50） ○人口規模に比べインフラ，公共施設が多く整備されている	○広い道路，ペデ等によりゆとりある環境を創出 ○ペデや公園が多く，子育てしやすい環境が整備 ○街路樹が風格ある街並みを創出
景観	○広告物が少なくきれいであるが，商業施設の案内誘導が不足している	○緑地帯等により中心でも緑豊かな景観を創出 ○広告物が無く，すっきりとした景観を創出 ○有名建築物やペデ等により特徴的な景観を創出
市場動向	○地価と収益のバランスがとれていない（地価ほど収益性がない） ○商業業務の需要は一定程度あるが，容積率を消化するほどの需要はないことから，容積率を消化できる住宅中心の土地利用が多い	○つくば駅周辺については，広域から移住 ○質の高い都市環境を望む傾向 ○駅近くで大規模な未利用地（宿舎跡地）が売却されるため，興味を示す社が多い

つくば中心市街地の今後の方向性

つくば中心市街地まちづくりヴィジョン

つくば中心市街地における「目指すべき将来像やまちづくりのコンセプト」を示した”つくば中心市街地まちづくりヴィジョン”を 2018 年７月に策定した。

つくば中心市街地まちづくりヴィジョン

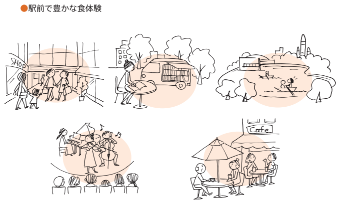
世界のあしたが見えるまち。

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 Relax × **遊び心** Fun

魅力と驚きが散りばめられ、訪れたくなるまち

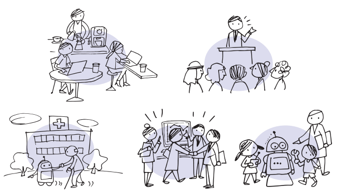
【イメージ】
- ●買い物に行きたくなる充実した店ぞろい
- ●一日中過ごせるサードプレイス（ペデストリアンデッキ、公園、センター広場、図書館 等）
- ●魅力が散りばめられ歩きたくなるプレイスメイキング
- ●みんなで出かけたくなる文化芸術・スポーツイベント
- ●駅前で豊かな食体験



科学技術の恩恵 Science Technology × **新たな価値の創発** 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
- ●知的刺激やアイディ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



ローカル Local × **持続可能性** 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みち
- ●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

つくば中心市街地まちづくり戦略

つくば中心市街地まちづくりヴィジョンを具現化するため，まちづくりの方針や重点戦略，リーディングプロジェクトを示した”つくば中心市街地まちづくり戦略”を 2020 年５月に策定した。

つくば中心市街地まちづくり戦略 つくば駅周辺 基本方針

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
- 1-1-1 つくば駅周辺における情報発信の強化
- 1-1-2 市内周辺部の魅力を活用したイベント等の実施
- 1-1-3 地域のチャレンジする人を応援する場の創出
- 1-1-4 つくば駅周辺と市外・市内周辺部のアクセスの強化

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の向上
- 1-2-1 つくば駅周辺の都市機能の集積
- 1-2-2 つくば駅周辺の魅力創出による市全体のブランド力の向上

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
- 2-1-1 つくばの自然をいかした体験の場を創出
- 2-1-2 地域の団体が主体となったイベント、交流の場の創出
- 2-1-3 こどもが科学等を遊びながら学べる場の創出

重点戦略 2-2 つくばならではの街並みの創出
- 2-2-1 緑豊かなゆとりある都市環境の創出
- 2-2-2 ペデストリアンデッキ沿道のにぎわいあふれる街並みの誘導
- 2-2-3 自転車が快適に利用できる環境整備の推進
- 2-2-4 誰もがくつろげる居場所づくり

重点戦略 2-3 まちの価値を高めるまちのマネジメント
- 2-3-1 まちのブランディング、PRの実施
- 2-3-2 まちの機能を補い、調整する仕組みづくり

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

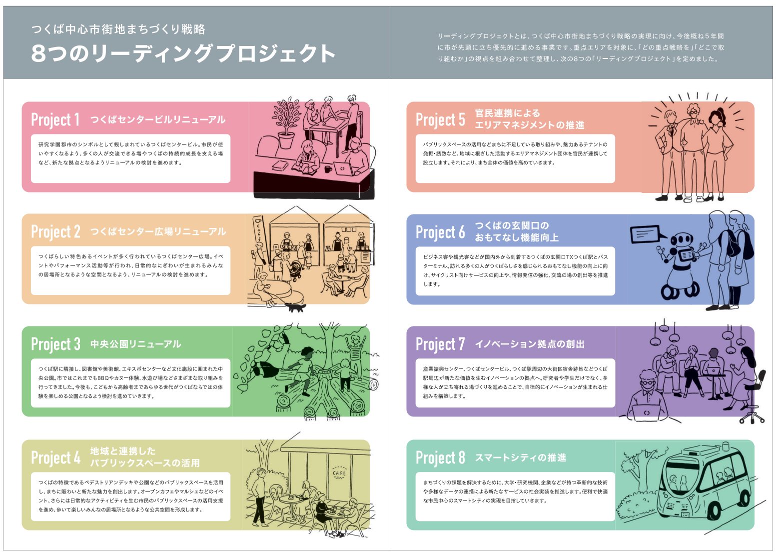
重点戦略 3-1 科学技術を活用する社会実装の推進
- 3-1-1 最先端の科学技術を社会実装する街区の創出
- 3-1-2 まちなかで実験の推進

重点戦略 3-2 実験や挑戦の支援環境と交流機能の強化
- 3-2-1 多様な人材の交流を促す場づくり
- 3-2-2 研究機関の連携の促進
- 3-2-3 社会実装を促進する支援窓口の創出

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
- 4-1-1 交流の場の創出
- 4-1-2 創業支援の場の整備

重点戦略 4-2 新たなビジネスを支える政策の充実
- 4-2-1 起業支援・経営支援
- 4-2-2 外国人が過ごしやすいまちづくり
- 4-2-3 多様な働き方を応援するサービス提供


つくば中心市街地まちづくり戦略

8つのリーディングプロジェクト

リーディングプロジェクトとは、つくば中心市街地まちづくり戦略の実現に向け、今後概ね５年間に市が先頭に立ち優先的に進める事業です。重点エリアを対象に、「どの重点戦略を」「どこで取り組むか」の視点を組み合わせて整理し、次の8つの「リーディングプロジェクト」を定めました。

Project 1 つくばセンタービルリニューアル
研究学園都市のシンボルとして親しまれているつくばセンタービル。市民が使いやすくなるよう、多くの人が交流できる場やつくばの持続的成長を支える場など、新たな拠点となるようリニューアルの検討を進めます。

Project 2 つくばセンター広場リニューアル
つくばらしい特色あるイベントが多く行われているつくばセンター広場。イベントやパフォーマンス活動等が行われ、日常的なにぎわいが生まれるみんなの居場所となるような空間となるよう、リニューアルの検討を進めます。

Project 3 中央公園リニューアル
つくば駅に隣接し、図書館や美術館、エキスポセンターなど文化施設に囲まれた中央公園。市ではこれまでもBBQやカヌー体験、水遊び場などさまざまな取り組みを行ってきました。今後も、こどもから高齢者まであらゆる世代がつくばならではの体験を楽しめる公園となるよう検討を進めていきます。

Project 4 地域と連携したパブリックスペースの活用
つくばの特徴であるペデストリアンデッキや公園などのパブリックスペースを活用し、まちに賑わいと新たな魅力を創出します。オープンカフェやマルシェなどのイベント、さらには日常的なアクティビティを生む市民のパブリックスペースの活用支援を進め、歩いて楽しいみんなの居場所となるような公共空間を形成します。

Project 5 官民連携によるエリアマネジメントの推進
パブリックスペースの活用などまちに不足している取り組みや、魅力あるテナントの発掘・誘致など、地域に根ざした活動するエリアマネジメント団体を官民が連携して設立します。それにより、まち全体の価値を高めていきます。

Project 6 つくばの玄関口のおもてなし機能向上
ビジネス客や観光客などが国内外から到着するつくばの玄関口TXつくば駅とバスターミナル。訪れる多くの人がつくばらしさを感じられるおもてなし機能の向上に向け、サイクリスト向けサービスの向上や、情報発信の強化、交流の場の創出等を推進します。

Project 7 イノベーション拠点の創出
産業振興センター、つくばセンタービル、つくば駅周辺の大街区宿舎跡地などつくば駅周辺が新たな価値を生むイノベーションの拠点へ。研究者や学生だけでなく、多様な人が立ち寄れる場づくりを進めることで、自律的にイノベーションが生まれる仕組みを構築します。

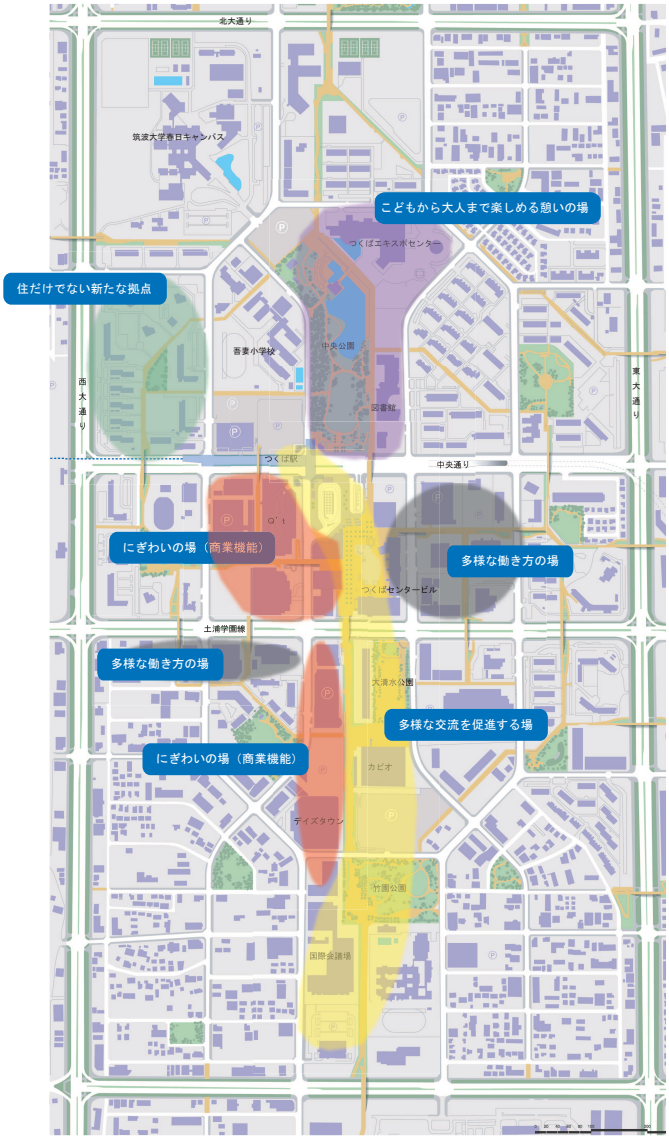
Project 8 スマートシティの推進
まちづくりの課題を解決するために、大学・研究機関、企業などが持つ革新的な技術や多様なデータの連携による新たなサービスの社会実装を推進します。便利で快適な市民中心のスマートシティの実現を目指していきます。

つくば市

つくば中心市街地の今後のまちづくり～今後の機能導入の役割分担～

つくば中心市街地の今後の機能導入の役割分担

つくば駅周辺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ヴィジョンや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
　中央公園の周辺は，広大な公園やエキスポセンターなどのこどもが楽しめる施設や図書館や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「こ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
　クレオスクエアは現在商業施設としてリニューアル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，駅近くに働く場が必要であることから，センタービルの一部や三井ビルの周辺等には働く場となるオフィス機能を集積させる。センタービルにおいては，新型コロナウィルス感染症を踏まえた，新たな働き方を支える場とする。

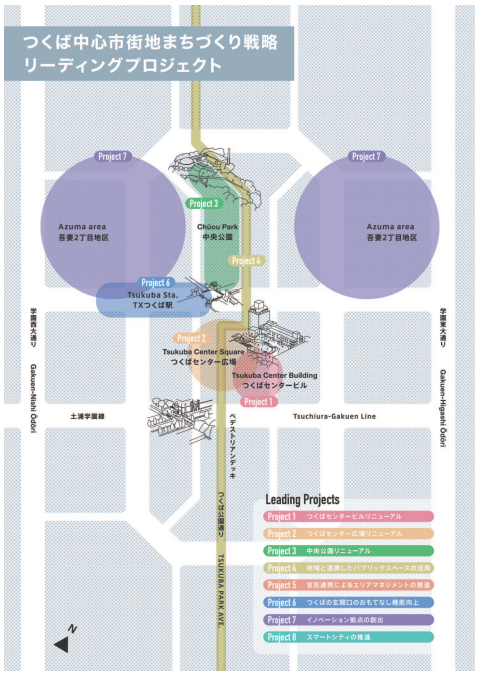
◆つくば駅 - つくばセンター広場 - カピオ - 国際会議場にかか る箇所
　駅やバスターミナル，つくばセンター広場，ノバホール，カピオ，国際会議場など多くの人が交流する施設が立地していることから，多様な人の交流を促進する場とする。特にセンター広場については，屋外のイベントスペースとして現在も多くのイベントが開催されていることから，今後も多様な人が交流する”庭”として多くの交流を誘発する取組を実施する。

◆吾妻小学校西側街区（７０街区）
　駅に近接している大規模な国家公務員宿舎跡地である７０街区は，住宅のみでない新たな拠点形成を図る。

8つのリーディングプロジェクトの進捗状況

つくば中心市街地まちづくり戦略に位置付けた８つのリーディングプロジェクトについては，概ね５年間に優先的に進める事業としている。現在，次のようにプロジェクトに取り組んでいる。

Project 1　つくばセンタービル リニューアル	他のパネルで進捗等を説明
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を見据えた「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	中心市街地のまちづくりを担う官民連携の団体をＲ２年度中に設立する。詳細は別途公表予定
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中。
Project 7　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の社会実装等に向けた取り組みを実施している。



つくば市

つくばセンタービルの現状と課題

つくばセンタービルについて

つくばセンタービルは，筑波研究学園都市の建設初期段階の都市生活や都市活動に必要な施設として，また，中心部の形成を促進する中核施設として整備された。

つくばセンタービルは，つくば市の単独施設ではなく，ホテルオークラと筑波都市整備株式会社，つくば市の３者の区分所有の建物である。

所有者	つくば市、ホテルオークラ、筑波都市整備株式会社 ※区分所有法による区分所有
竣工	1983年（6月3日竣工、6月10日営業開始）（起工：1980年4月）
敷地面積	11,790.97㎡
延床面積	32,827.45㎡
所有割合	つくば市52.86%、オークラ38.48%、都市整備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 オフィス ・ホテルオークラ ホテル日航つくば
管理者	共用部分の管理は筑波都市整備株式会社が実施（区分所有者で委託）

つくばセンタービルの課題

つくばセンタービルは，設計当時と周辺環境が変化したこと等により，多くの課題を有している。

社会情勢や周辺環境の変化

○2005 年のつくばエクスプレスつくば駅の開業により，つくば駅周辺の人の導線が変化している。（ＴＸ開通前は２階ペデストリアンデッキレベルが主要な動線であったが，駅の開業により地下，１階，２階に人の導線が分散）

○市内外に大規模商業施設が相次いで開業したこと等により，人の行動が変化している。

○筑波研究学園都市建設時には，街区ごとに立地する施設（土地利用計画）を定めており，つくばセンタービルの設計はその土地利用を踏まえた計画としていた。しかし，当初と異なる土地利用となったことから，センタービルの動線が十分活かされていない。

※豆知識
当初の計画では旧ライトオンビルの部分が百貨店の予定だった。

機能面

○社会情勢や周辺環境が大きく変化しているのにも関わらず，センタービルの機能は変化していない。

○センタービルは，店舗等が外から認識しにくいことから，不特定多数を集客する商業等の入居は難しい。

構造

○センタービルは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。

○センタービルは３者の区分所有となっているが，所有している床の区分が入り組んでいることから管理が複雑である。

設備

○維持管理や定期的な設備更新を行っているが，竣工から３６年が経過していることから，一部の設備について老朽化が見られる。

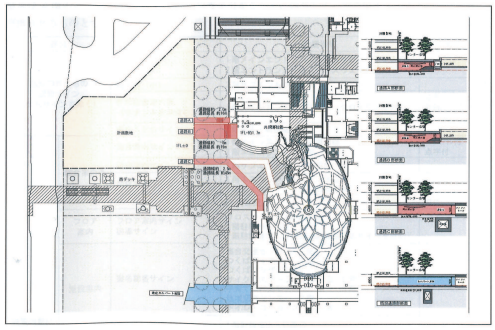
動線及び視認性

○L.biz つくば（旧ライトオン本社）は，以前はセンタービルやクレオ等の利用者の平面駐車場であり，駐車場からセンタービルに直結した出入口があったが，駐車場の廃止により出入口等の動線がわかりにくくなっている。

○つくば駅を想定した設計ではなかったことから，駅からの動線がわかりにくい。

○つくば駅前広場及びBivi つくばを１階もしくは地下で接続することも検討したが，共同溝等の既存構造物や現在のセンター広場の構造，費用面等から実現には多くのハードルがあり，実施は難しい。

※参考　過去にBivi つくばとセンタービルを接続することができないか検討した際の資料
○地下レベルは共同溝があることから，難しいとの結果となる。
○１階レベルでは３か所程度候補があったが，以下の理由で難しいと判断
通路Ａ及び通路Ｂ：センター広場カスケード（滝のあるステージ）に接続することとなるが，カスケードが1.5階レベルであることから，接続するためには，通路途中に階段が必要であり，バリアフリーでない。また，高さが１m以下になってしまい，現実的ではない。また，通路を設置する場合にはペデストリアンデッキ上のけやきを撤去する必要がある。
通路Ｃ　：高さは確保できるが，幅員が狭く，距離も長いことから，圧迫感があるとともに安全性に課題がある。



つくばセンタービルに入居している公共施設の課題

施設名	課題	今後の意向
ノバホール	施設や設備の老朽化が著しい 出演者等の駐車場や搬入スペースが不足	引き続き活用していくが、課題の解決策を検討
イノベーションプラザ	施設や設備の老朽化が著しい 会議室の貸し出し機能が他施設と重複 イノベーション創出の拠点としての機能の拡充が必要	今後の機能について検討が必要
市民活動センター	会議室が不足している バリアフリーとなっていない 老朽化が著しい	市民総合活動センター（市民活動、国際交流、男女共同や消費生活等の機能を有する施設）の整備を検討
吾妻交流センター	施設や設備の老朽化が著しい 施設の場所が分かりにくい Wi-Fiの設置が必要	引き続き活用していくが、課題の解決策を検討
アイアイモール	視認性が悪く活用しにくい 動線が悪いこと等から空き店舗が増加	今後の機能について検討が必要
地下駐車場	歩行者動線が分かりにくい 暗いなどイメージが悪い	引き続き活用していくが、課題の解決策を検討
センター広場	イベント等の際に搬入がしにくい 屋外であるため、イベント実施等に際し、雨天の影響を受けるリスクが存在する ２階から１階への動線が不足	イベントがしやすい広場とする必要がある

つくばセンタービルリニューアルに向けた各区分所有者の意向

◆つくば市の考え
○つくばセンタービル全体の考え
・磯崎氏が設計した価値の高い建築物であるため，建築デザインについては継承することが望ましい。
・次の課題を解決したリノベーションとしたい。
市内や周辺状況を踏まえたつくばセンタービルの役割の見直し
つくばセンタービルのわかりにくい動線の見直し
筑波研究学園都市を支える機能の導入
○公共施設の考え
・つくばの中心市街地として，公共施設の機能を拡大し，市民サービスを向上させる。
・吾妻交流センターの位置が分かりにくいため，市民に分かりやすい位置に移設し，市民サービスを向上させる。
・市民活動を支援するため，市民活動センターを拡充する。
・市の窓口がほしいとの意見があることから，窓口を新設する。

◆その他の区分所有者の考え
○筑波研究学園都市の成長に資するような役割にすることが望ましい。
○周辺施設との連携を考えた役割とすることが望ましい。（周辺施設と競合しない）
○現在の入居施設に相乗効果がある役割とすることが望ましい。（イノベーション系と相性が良い）
※ホテルオークラ（ホテル日航つくば）からは，ホテル運営が厳しい状況であるため，相乗効果を生むオフィス機能となることが望ましい。オフィス機能であれば相乗効果が見込めるため，連携した取り組みも可能との意見を頂いている。

つくばセンタービルリニューアルに向けた制約

つくばセンタービルのリニューアルにあたっては，既存施設であることから，様々な制約が存在する。

◆構造的な制約
○既存構造物や建築デザイン，改修費用等から動線を抜本的に改善することは難しい。（１階もしくは地下レベルでバスターミナルとセンター広場，センタービルを結ぶことは困難）
○現状の建築物をリニューアルすることから，柱や壁等により配置が制約される。

◆法制現状の制約
○既存の施設が存在すること等から，避難経路など既存法制度により配置等が制約される。

◆センタービルの特性による制約
○１階の施設は視認性が高くないこと等から不特定多数を対象とした機能は望ましくない。
○センタービル単体で考えるのではなく，クレオやBivi つくば，中央公園等の周辺の施設との連携，役割分担が必要である。

つくば市

つくばセンタービルのリニューアルの方向性１

つくばセンタービルリニューアルの方向性

つくばセンタービル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

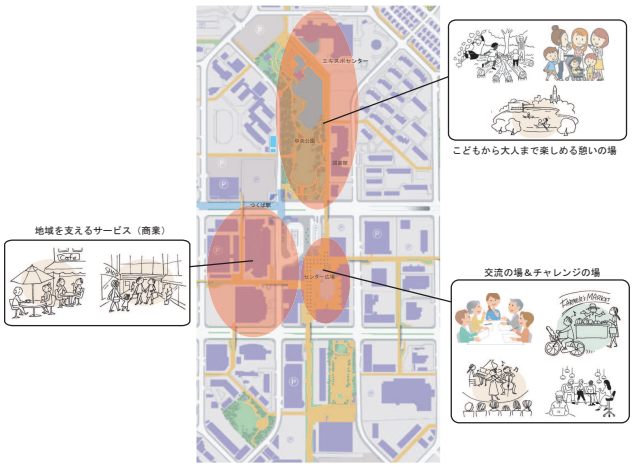
・つくばセンタービルのみで考えるのではなく，駅周辺に立地する施設で機能の役割分担をすることで，まち全体の魅力を高める。

・つくばセンタービルは，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は，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

つくばセンタービルの導入機能

※改修の図面については，他のパネルを参照

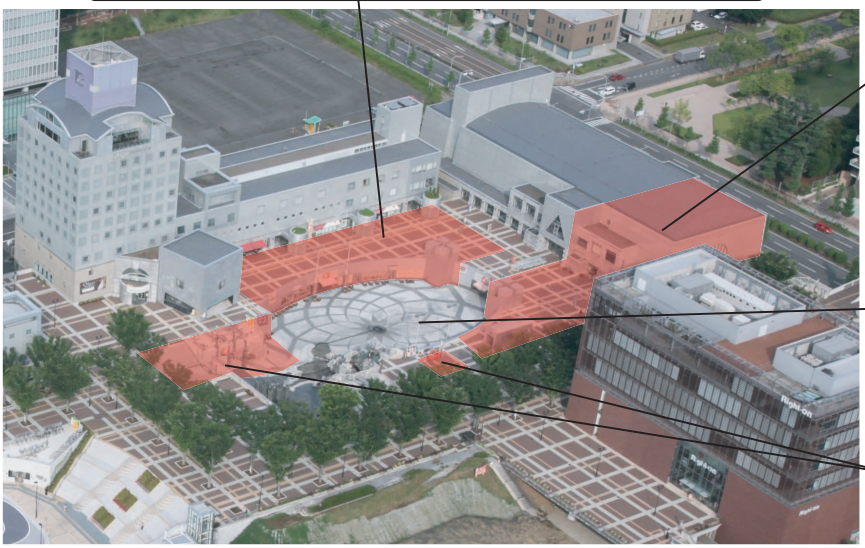
リニューアルする範囲は，つくば市が区分所有する範囲を中心とする。ホテル日航つくばとは，出入口等について連携したリニューアルを行う。

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，新型コロナウィルス感染症等を踏まえ，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

電源板の増設や搬入箇所の明確化等のイベントをしやすくするためのハードを整備するとともに，イベント支援などの様々な活動がしやすい体制等も構築。

◆階段改修やエスカレーター新設による動線の改善

階段の一部改修やエスカレーターの新設により，２階ペデストリアンデッキから１階広場や建物へのアクセスを改善する。

つくばセンタービルリニューアルの整備の手法

つくばセンタービルのリニューアルにあたっては，施設の特性を踏まえ，以下の整備手法を検討している。

◆新たな市民活動拠点及び市民窓口　⇒　つくば市が直接公共工事として実施

◆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

働き方を支援する場は，官民が連携することにより，市の財政負担の軽減および効果的に運営できることから，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

※地域運営会社は，つくば駅周辺のまちづくりを主体的に実施する団体として，地域の事業者と共同で設立予定。地域運営会社の詳細は別途公表する。

つくばセンタービルリニューアルに要する費用

つくばセンタービルのリニューアルに要する費用は，現時点の概算として以下の費用を想定している。なお，国の補助制度である「都市構造再編集中支援事業」の活用を検討しており，想定として費用を計上している。交付が決定しているものではない。

費用は，現時点の想定であるため，次年度に実施する実施設計等により変更となる可能性がある。

		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	-

※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。

つくばセンタービルリニューアルの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 ※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						

つくば市

つくばセンタービルのリニューアルの方向性２

つくばセンタービルリニューアルの配置案

現在，つくばセンタービルリニューアルに向け，基本計画・設計を実施しており，現時点の配置案を公表する。なお，次年度実施設計を行うことから，変更となる可能性がある。また，写真はリニューアルのイメージを示したパースであり，内装等は想定で作成していることから，今後変更となる可能性がある。（赤枠内が建物内部の改修範囲，センター広場は全域を改修）

つくばセンタービル１階

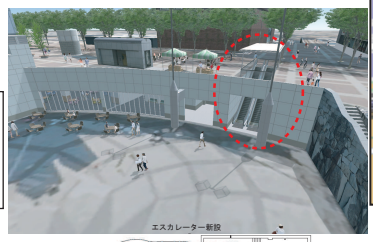
◆新たな市民活動拠点（１階，２階，３階）
【１階部分】
・新たな市民活動拠点（交流センター，市民活動センター，国際交流センター）
市民の活動や国際化等を支える拠点を設置
・事務室，会議室，調理室，音楽室等の貸スペース
・フリースペース　等
※フリースペースは 300 ㎡を超えるスペースを有し，図書コーナーや自習スペース，活動スペースなど，様々な活動を支える場
・市民窓口
市民サービスを高めるため，市民窓口を設置
※提供するサービス等については現在検討中
・消費生活センター
消費生活の相談拠点
・事務室及び相談ブース等

※ユニバーサルデザインを考慮しリニューアル
・１階から３階までのエレベーターを新設
・多目的トイレや授乳室等を設置　等

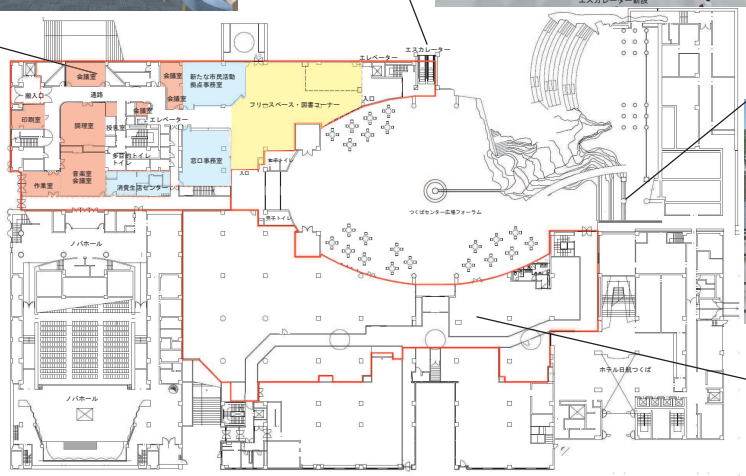
調理室周辺

フリースペースと窓口

◆エスカレーターの新設
２階ペデストリアンデッキから１階広場に直接アクセスできるエスカレーターを新設（エスカレーター左側には既設のエレベーターがある）

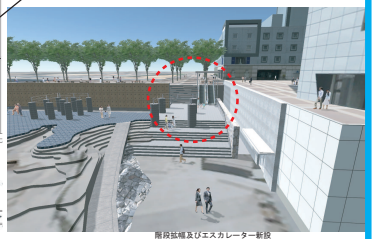


エスカレーター新設



凡例　赤塗：市民等に貸し出すスペース
黄塗：フリースペース
青塗：事務室

◆階段の拡幅及びエスカレーターの新設
２階ペデストリアンデッキから１階広場，センタービル内にアクセスできるよう，階段を一部拡幅するとともに，エスカレータを新設。



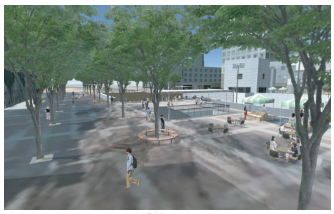
階段拡幅及びエスカレーター新設

◆働く人を支援する場
多様な働き方を支援する場
・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　等
※地域運営会社が整備運営を実施するため，詳細は地域運営会社において検討

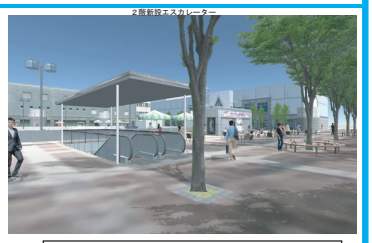
つくばセンタービル２階

◆新たな市民活動拠点（１階，２階，３階）
【２階部分】
・新たな市民活動拠点のエントランス
１階から３階までのエレベーターを新設

・ノバホール小ホール
１階にあったノバホール小ホールを２階に移設。
防音対応や２階から直接アクセスできるエントランス等により利便性を向上

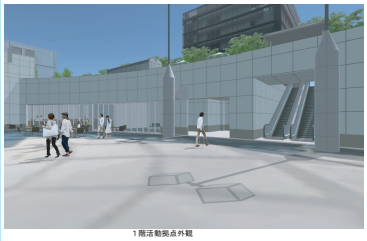


２階新設エスカレーター



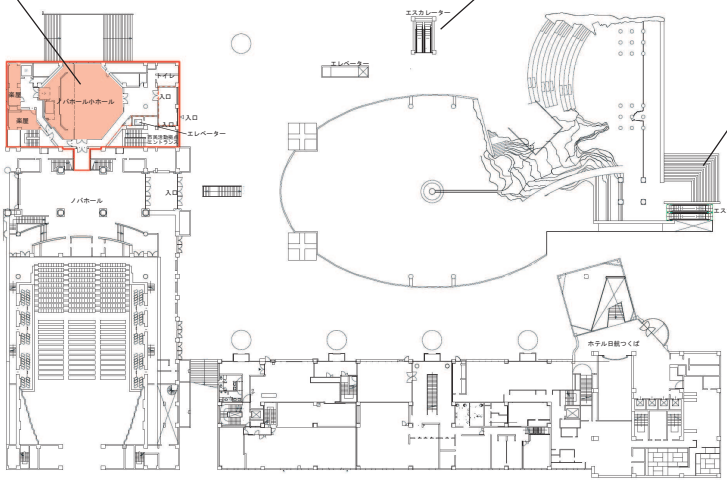
２階新設エスカレーター

１階窓口及び活動拠点事務室周辺



１階活動拠点外観

◆エスカレーターの新設
２階ペデストリアンデッキから１階広場に直接アクセスできるエスカレーターを新設（エスカレーター左側には既設のエレベーターがある）



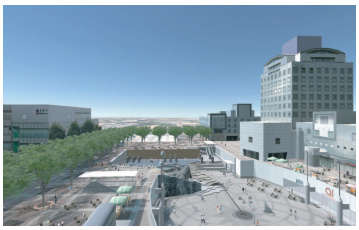
◆階段の拡幅及びエスカレーターの新設
２階ペデストリアンデッキから１階広場，センタービル内にアクセスできるよう，階段を一部拡幅するとともに，エスカレータを新設。

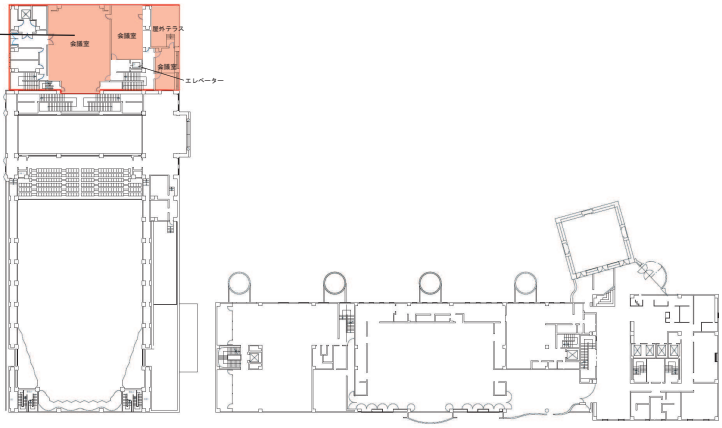
２階新設エスカレーター

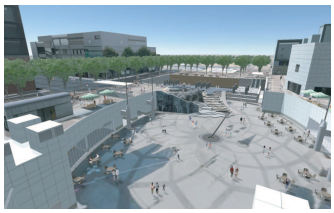
◆広場の改修
広場の破損個所を修繕するとともに，電源板を増設することで，イベント等が実施しやすい広場に改修

つくばセンタービル３階

◆新たな市民活動拠点（１階，２階，３階）
【３階部分】
・新たな市民活動拠点
大規模な会議等に対応できるよう大会議室，中会議室等を設置
１階から３階までのエレベーターを新設し，動線を改善







つくば市