

つくば中心市街地まちづくり調査特別委員会 説明事項

1. つくばセンタービルリニューアルについて

(1) つくばセンタービルリニューアル計画への補足について

つくばセンタービルリニューアル計画について、12月4日の全員協議会において質問が出された事項や計画の補足等について整理した。

今後、必要に応じて本内容に追加していく予定である。

※配布資料

資料1 つくばセンタービルリニューアルに関する考え方

資料2 つくばセンタービルリニューアル配置図面

(2) オープンハウス、市民意見の結果について

12月に実施したオープンハウス及び意見募集の結果及び市の対応方針について整理した。

※配布資料

資料3 つくばセンタービルリニューアルに関するオープンハウス結果概要

資料4 つくばセンタービルリニューアルに関する市民意見募集（オープンハウス）に対する対応方針について

つくばセンタービルリニューアルに関する考え方

つくばセンタービルのリニューアルの計画が記載されている「つくばセンタービルリニューアルについて」の各内容を補足するための資料

	ページ	議員からの質問との対応
1. 導入機能について		
①つくば駅周辺及びつくばセンタービルの機能導入の考え方	2	<u>→質問1、2</u>
②つくば駅周辺におけるオフィスの状況について	10	
③市民からの意見について（過去に実施したアンケート一覧）	11	
2. つくばセンタービルのリニューアルの考え方について		
①各区分所有者の意向について	12	
②磯崎新氏の意向について	13	<u>→質問3</u>
③リニューアルにあたっての制約について	15	
④動線の考え方について	16	<u>→質問4</u>
3. つくばセンタービルに導入する各施設について		
①センタービルに導入する機能の考え方	19	<u>→質問5</u>
②リニューアル後に市民ができることのイメージ	20	<u>→質問5</u>
③各公共施設の配置箇所の考え方について	21	
④各公共施設の必要な広さについて	22	<u>→質問6</u>
⑤働く人を支援する場と周辺施設との役割分担について	23	
4. 整備費用について		
①現時点の整備費用の内訳について（現在基本計画で算出中）		

1-① つくば駅周辺及びつくばセンタービルの機能導入の考え方

1. つくば駅周辺のまちづくりの課題

① 居住者や来街者にとってつくば駅周辺のまちの魅力が低下している

- ・くつろげる場や交流の場が少ない
- ・つくばならではの体験ができる場が少ない
- ・働く場や働く人が交流できる場が少ない
- ・まちに多様性が不足しており、面白みに欠けている
- ・まちなかの移動手段が不十分であることや駐車場の問題など誰でも来やすい環境ではない
- ・大型施設の撤退など商業サービス機能が低下している 等

② つくばならではの資源をまちづくりに活かさきれていない

- ・科学技術の集積をまちづくりに活かせていない（まちなかに取り入れていない、市民や来街者が触れられる場所が少ない）
- ・パブリックスペースなどの活用できる資産が多く存在するが、活かせていない 等

③ つくばならではの景観、街並みが大きく変化しているが、街並み誘導が不足している

- ・公務員宿舍跡地の開発等により大きく街並みが変化してきている
- ・ペデヤ公園周辺などのつくばの特徴的な街並みを創出している箇所においても誘導が不十分である
- ・既存建物とペデヤ公園等の動線の連続性が低い 等

④ 研究機関の集積を活かし、更なる企業の創出を図る必要がある

- ・スタートアップ企業をはじめとした企業等が入居できるオフィスが不足している
- ・イノベーションを誘発する環境が不足している 等

⑤ まちづくりを主体的に実行、調整する機能・組織が不足している

- ・まちの価値を高めるアイデアを形にする人が不足している
- ・つくば駅周辺の事業収益が低下していることから必要な事業を実施する者が少ない
- ・様々な機関が様々な取組みを行っているが、それぞれの取組みを調整する者がいない
- ・公共公益用地が多いことから、民間事業者の立地が少ない 等

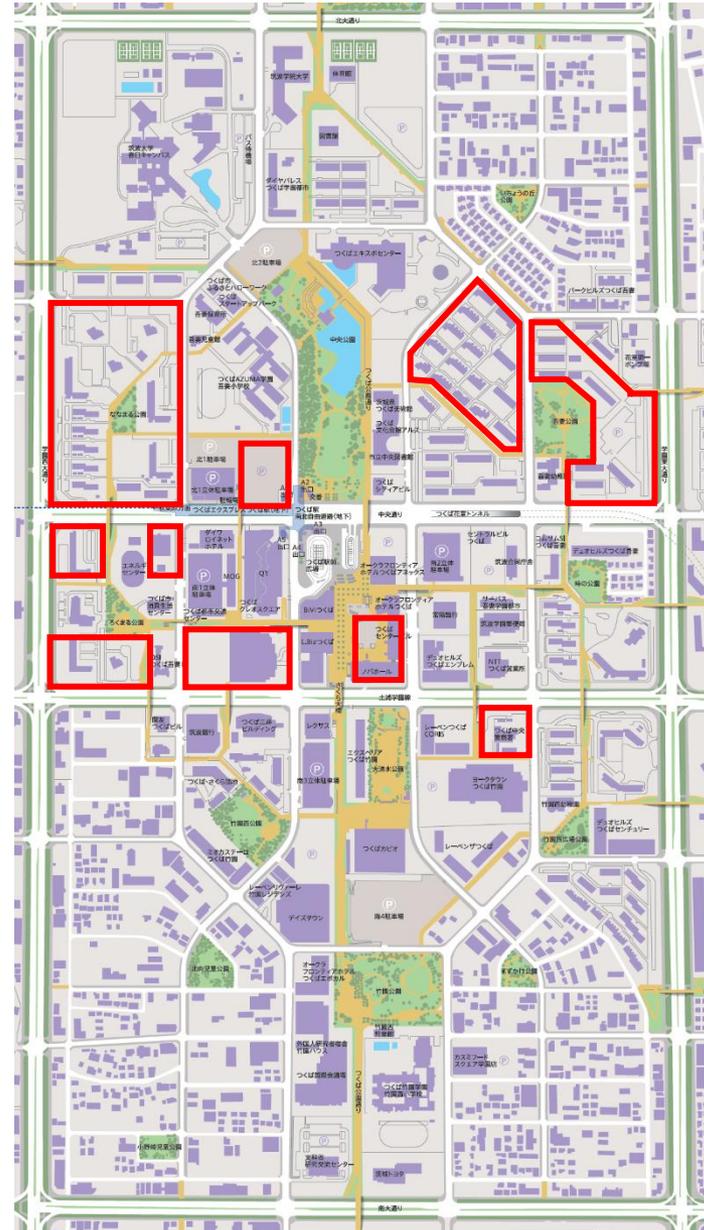
これらの課題を解決し、魅力あるまちづくりを推進するため、
「つくば中心市街地まちづくりビジョン」（2018.7）を策定

2. つくば駅周辺の土地利用の動向

(1) 現在の主な土地利用



(2) 今後土地利用や機能の変化が想定される箇所



(3)つくば駅周辺の市場動向

つくば駅周辺の市場動向について、民間事業者にアンケート及びヒアリングを行った結果、以下のような意見が出されている。

	市場動向
商業・ホテル	<ul style="list-style-type: none">○市内外に多くの大型商業施設が立地しているため、大型商業施設の立地は厳しい○賃料条件が合えば出店したいと考えるテナントが一定程度存在する○宴会場等を備えるシティホテルの需要は厳しい。○研究施設や工業団地向けの宿泊特化型のビジネスホテルの需要は一定程度存在したが、コロナの影響により、現在は落ち込んでいる。
業務	<ul style="list-style-type: none">○新規のオフィスビルの建設は、地価の高騰や建設費高騰による利回り低下などにより事業の収益が高くないことから、他の都市に比べ進出する優先順位が低く、建設されていない○駅周辺における新規オフィスビルが供給されることがほとんど無く、既存物件は高稼働率を維持。○中心市街地の空室率はH30.9月の調査時には1.0%である。R3.1月に再度調査したところ、クレオ等の大規模なオフィスが建設中であったことから、13.7%となった。しかし、テナントの入居・契約は順調に進んでおり、空室は減少していることから、需要は存在する。○一部のテナントビルにおいては、オフィス仕様のビルでないことからテナントリーシングが苦戦している箇所もある。○駅周辺に進出したい意向を示している企業が約25社存在（UR都市機構アンケート結果 等）
マンション	<ul style="list-style-type: none">○平成23年以降、つくば駅最寄りの物件では年間200～300戸程度が成約されてきた。○しかし、これまでつくばで事業を実施してきた一部のマンション事業者の見解では、需要が底をついてきているため、今後実施が難しいとの厳しい意見も有る。
戸建住宅	<ul style="list-style-type: none">○駅からの距離、住環境、価格設定によっては、一定の需要がある

※事業者へのヒアリング及びアンケートより

3. つくば駅周辺の今後のまちづくりの方向性

(1) つくば中心市街地まちづくりビジョン

2018年7月に今後のつくば駅周辺のまちづくりの将来イメージを示す「つくば中心市街地まちづくりビジョン」を公表した。ビジョンでは3つの柱を中心にまちづくりを進めることとしている。

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（ベ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

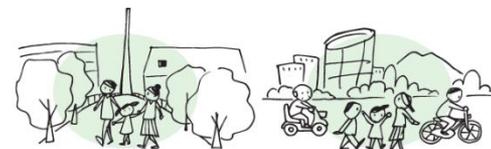


ローカル × 持続可能性
Local × Sustainability

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



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



(2) 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ビジョンを実現するため、2020年5月1日に「つくば中心市街地まちづくり戦略」を策定

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まれ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

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DEST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

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

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

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

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

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

方針に位置付けた意図

つくば市全体の活力を生み、中心市街地の魅力を創出するためには、つくば駅周辺と周辺地域の人や魅力をつなぐことが必要であるため

中心市街地にはつくばにしかない街並みが存在することから、これらを活かすことでつくばならではの魅力創出が可能となるため

※つくばにしかない街並み
ペデ、駅前であっても緑豊かな環境、高幅員の道路等

魅力ある街の創出には多様な機能が必要であり、働く場は定住者の増加や平日の人の流れのために重要な機能。また、筑波研究学園都市としてイノベーションを誘発することはつくば市の使命であるとともに、定住者の増加や人の交流、ビジネスの創出など、持続可能なまちづくりに必要なため

今後概ね5年以内に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位置付けている。

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。市民が使いやすいよう、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 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。



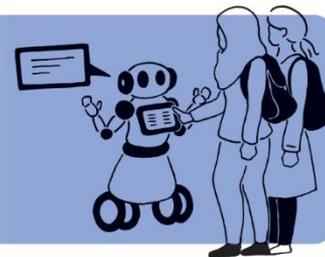
Project 2 つくばセンター広場リニューアル

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 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 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 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舍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 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DEST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 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。



(3) つくば駅周辺に必要な機能や取組み

つくば中心市街地まちづくり戦略の実現のために、つくば駅周辺において不足している取組みや機能の例
取組み及び機能を5つに分類 (①憩い、交流の場、②にぎわいの場、③働く場、④新たな拠点、⑤その他、全域)

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まれるまちづくり

- つくば駅周辺(中心市街地)の域内のアクセス(公共交通、自転車等) ⑤
- 周辺部の魅力を発信するイベント等の活動の場(パブリックスペース等) ①
- 様々な市民が活動する場(屋内、屋外ともに) ①
- 挑戦したい人を支援するためのチャレンジショップ ①
- 様々な都市機能の集積(商業施設、オフィス、文化施設の立地) ①、②、③
- 地域の食が味わえる場 ①、②

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

- ちょっとした仕掛けや自然体験、アウトドア体験、季節ごとの体験などの体験ができる場(中央公園や民地など) ①
- こどもの感性を磨く遊び場やこどもが自ら遊び方を考える場(公園など) ①
- 多世代がくつろぐことができる場(屋外、屋内) ①
- イベント等の活動の場(屋外、屋内) ①
- こどもが科学を体験して遊び学べる場 ①
- ペDESTリアンデッキ沿道へのにぎわいの誘導 ①
- 緑豊かな街並みの誘導 ⑤
- つくば駅周辺(中心市街地)の域内のアクセス(公共交通、自転車等) ⑤
- まち一体となったブランディング及び魅力の発信 ⑤
- まちなかの様々な取組みや使い方などの発信 ⑤
- まちの担い手の地域運営会社の設立 ⑤
- 様々な住まい方ができる居住の提供 ⑤
- 人に応じた滞在ができる一時滞在施設 ①

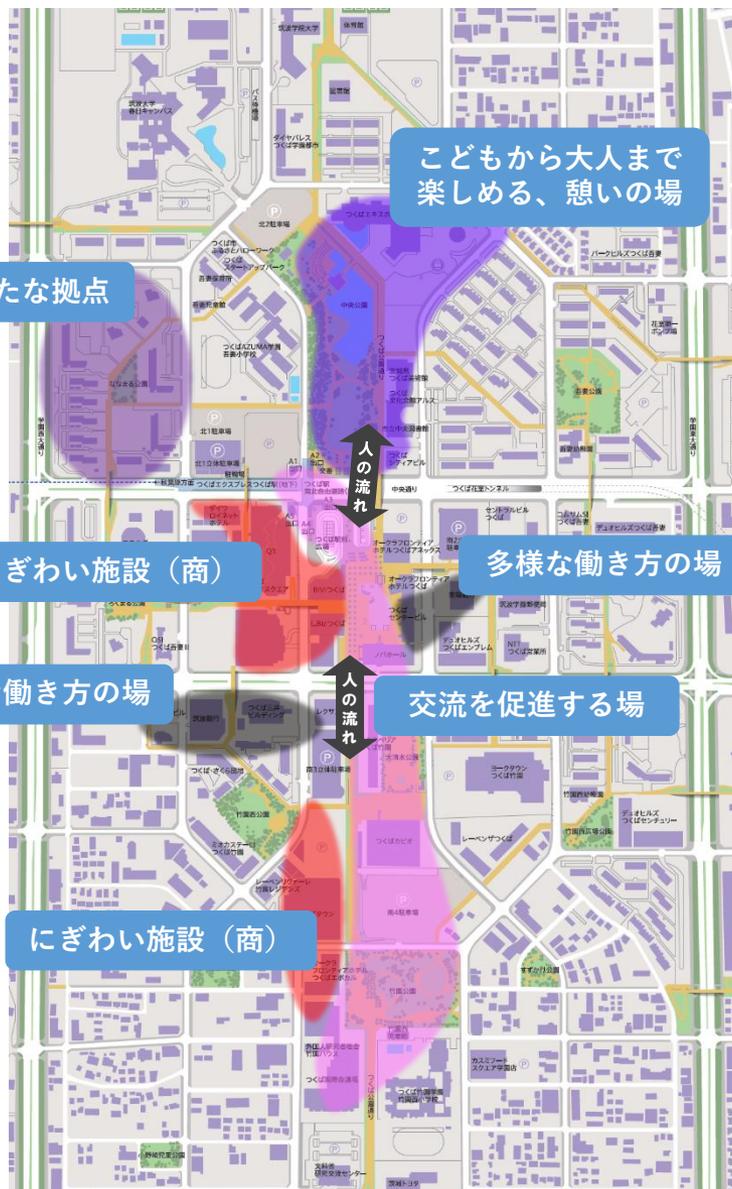
方針3 まちづくりの課題を科学技術で解決する世界のモデルとなるまちづくり

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

- 街中での実証実験の実施や街の管理等への科学技術の導入(ロボット掃除や警備等) ⑤
- 生活の利便を促進する科学技術の実験的導入(ロボット配送等) ⑤
- 多様な働き方ができる場や支援するサービスの提供(コワーキングや子連れ出勤の支援等) ③、④
- 働く人が交流し、集い、様々な意見交換やビジネスの課題などを相談できる場 ③、④
- 会議室や講座室、研修、一時オフィスなど様々な取組みの際にシェアができる場 ③、④
- 市内国立系研究機関の連携を促進するためのサテライトオフィス ④
- 社会実装実施のためのワンストップ窓口 ④
- シェアオフィス等のフレキシブルなオフィス環境や共用のラボ ③、④
- 保育所等の働く人を支えるサービス ⑤

(4) 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

1-② つくば駅周辺におけるオフィスの状況について

つくば駅周辺は、都市として様々な機能の導入が必要であるが、オフィス機能について、進出したいという意向が見られるにも関わらず、供給量が少ないとの課題があげられている。

1. つくば駅周辺へのオフィスの進出意向

つくば駅周辺では、問い合わせ及びアンケート等から一定オフィスを進出したいとの意向が見られる。

○昨年度にURがつくばに関するスタートアップ企業にアンケートを実施した結果

- ・対象：市内立地機関発ベンチャーおよびつくば研究支援センター入居企業等
- ・回収率：23.9% (74/310社)
- ・つくば駅周辺へのオフィスの立地希望 ⇒34% (23社) が進出したいと希望

○市への問い合わせ

- ・定期的に市につくば駅周辺のオフィスを紹介してほしいとの依頼が企業からあり
- ・センタービル働く人を支援する場に入居したいとの具体的問い合わせを5社 (約600㎡) から頂いている。

2. つくば駅周辺へのオフィスの現状

つくば駅周辺のオフィスの状況について、茨城県とつくば市において現地調査を実施

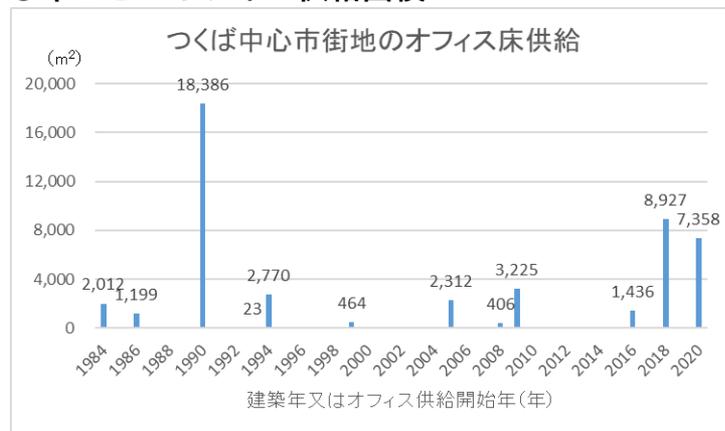
調査手法：茨城県及びつくば市において現地調査を行い入居状況を調査

調査時期：第1回目 2018年9月、第2回目 2021年1月

○空室率

2018年	：	1.0%
2021年	：	13.7%

○年ごとのオフィス供給面積



○オフィス貸付面積と空室面積の比較



- ・約2年で2万㎡のオフィスが増加したが、クレオ及びL.Biz(旧ライトオン)が、近年テナント募集を開始したためであり、現時点では空室が多くなっている。そのため空室率が一時的に高くなっている。
- ・一部の物件では、オフィス仕様でないためテナント入居が遅れている物件も見られる

1-③ 市民からの意見について

つくば駅周辺のまちづくりにおいては、市民等から様々な意見を伺っている。

調査名	実施時期	実施概要
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	H29(2017)6月～7月	WEBを利用した記述式の意見募集 回答数：252件
中心市街地のまちづくりに関する意向調査 (中心市街地従業者対象)	H29(2017)8月～9月	つくばセンター地区活性化協議会会員事業所に勤務している方対象のWEBアンケート 回答数：34件
中心市街地のまちづくりに関する意向調査 (中心市街地居住者対象)	H29(2017)9月～10月	中心市街地居住者対象のWEBアンケート 回答数：580件
中心市街地まちづくりビジョンオープンハウス	H29(2017)11月	Biviつくばを会場としたオープンハウス 意見数：合計565件
つくばまちづくりシンポジウム	H30(2018)5月	筑波大藤井先生、山崎アドバイザー、市長による意見交換会
つくばセンタービルリニューアルの方向性案についての意見募集	R2(2020)6月	センタービルリニューアル案に対するWEBアンケート 回答数：80件
つくばセンタービルリニューアルの方向性についての意見募集	R2(2020)12月～ R3(2021)1月	センタービルリニューアル案に対するオープンハウス及びWEB意見募集 意見数：241件

※各アンケートの結果概要は市のホームページを参照

2-① 各区分所有者の意向について

1. つくば市の考え方

◆つくばセンタービル全体の考え方

磯崎新氏が設計した価値の高い建築物であることから、建築デザインについては継承することが望ましい。

そのため、以下の課題等を解決した新たな拠点としてリニューアル（リノベーション）したい

- ・市内や周辺の状態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 等

◆公共施設の考え方

- ・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場所が分かりにくいいため、市民がわかりやすい位置に移動させ、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
- ・市の窓口が欲しいとの意見が一定程度あることから、窓口の新設を検討する

2. 他の区分所有者の意向

- ・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好ましい
 - ・周辺施設との連携を考えた役割にすることが好ましい（周辺と競合しない）
 - ・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組みも可能との意見を頂いている

2-② 磯崎新氏の意向について

つくばセンタービルはプリツカー賞を受賞した磯崎氏のデザインした建築物であることから、意向を伺っている。

1. リニューアル検討前における意向確認

つくばセンタービルリニューアルの検討を行うにあたり、磯崎氏に意向を確認している。

○訪問日 : 2019年3月17日 (磯崎氏の事務所に直接伺った)

○訪問者 : つくば市学園地区市街地振興室 小林
HEAD研究会 松永氏、新堀氏、宮崎氏

○意見内容

- ・ 建築については、都市全体が成長していく中で、設計の時点のプロセスの中で「切断」することで、設計として成り立つ。
- ・ 当時は、どういうテナントが入るかの計画も存在しなかった。想定したものと異なるテナントが入ってしまうようなことが、商業部分には起きている。またホールも「多目的」という要求条件であり、それでは「無目的」ホールとしてしか設計できない。日本のホール音響技術も未発展だったその中で音響の性質を変化させる天井を工夫した。
- ・ 公共建築として発注者が官であったことから、官僚的な性質と、設計者の意図、建築へのビジョンとのせめぎあいの中で、苦闘した。
- ・ センタービルは、文化的な事件として世界的な議論が行われた。メディア的な建築、建物が初めてここで出てきた。ベラスケスの「ラス・メニーナス」という絵画を構成する視線としての王=不在の王を引き合いに出すと、この「にわ」の不在はその視線が作り出す建築として、各所に多くの建築の部分が引用されている。それを「読み解く」ことを建築というものが(書物のように)作ることができるということを示したことが事件であり、この建築のメディア性だった。
- ・ 中庭は「広場」(カンピドリオ広場)を反転することによって出来上がっている。それは何かといえば「にわ」として考えられる。
- ・ 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。そこで自分は「にわ」について考えたい。歴史的に建築建物が壊れたとしても、中庭は祖型として500年ぐらい残っていくであろうし、そうあるように考えていた。それはアートの領域として考えてきたものだった。
- ・ 兵馬俑やローマのように、またメトロポリタンのセンター部、神殿の上にかかっている屋根の下の空間のように、この中庭が覆われたとしたら、建物以上に覆うことで皇族の儀式や世界的なイベントを開くにふさわしい空間としてつくばを代表する空間になるようなことぐらいのスケールで考えてほしい。
- ・ そういった公共建築についての「事件=事例」が建築としていまも使い続けられていることに、設計者としてはよろしくお祈りしますという気持ちである。

2. リニューアル検討中における確認

つくばセンタービルリニューアルの検討中に磯崎氏に進捗の報告及び意向確認を行っている。

◆2020年9月

- 確認日 : 2020年9月
- 確認方法 : 現在のリニューアルの進捗状況についてメールで報告
- 確認結果 : 特に意見無いが、進捗があったら連絡頂きたい

◆2020年12月

- 確認日 : 2020年12月
- 確認方法 : リニューアル計画についてメールで報告
- 確認結果 : 「改修案への意見は特にございません。」

2-③ リニューアルにあたっての制約について

つくばセンタービルは既存の建築物であることから、リニューアルにあたっては、以下の制約が存在する。

1. 所有権の制約

- 3者の区分所有であることから、市以外の2者の意向を踏まえる必要がある。
- 区分所有法によるビルであり、市は専有部分の区分所有権を有している。（躯体や設備等の多くは共有財産）
- 共有部分及び専有部分の改修等にあたっては、つくばセンタービルの管理規約等による手続きが必要である。
- 今回リニューアルが行えるのは、つくば市が所有している専有部分のみである。

2. デザイン、意匠等の制約

- 外観の意匠についてはできる限り継承する。

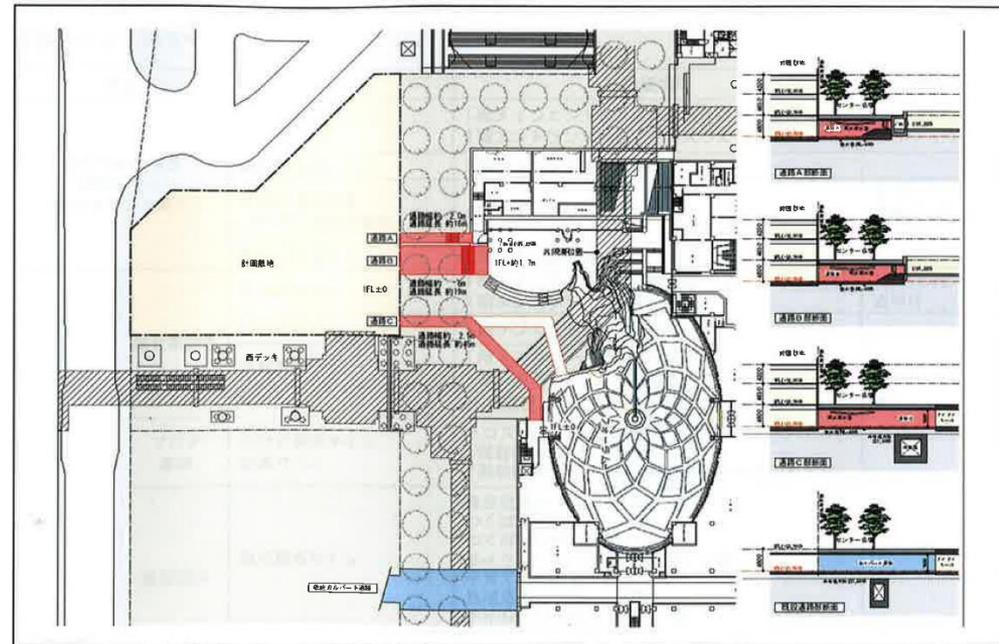
3. 構造上の制約

- 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等とセンター広場、センタービルを結ぶことは困難）
- 1階の施設（現アイアイモール）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。

4. その他の制約

- センタービル単体で考えるのではなく、クレオやBiVi、中央公園等の周辺施設との連携・役割分担が必要。
- 現在立地している公共施設は多くの利用者がいることから、利用できない期間をできる限り最小限にする必要がある。

※過去にBiViつくばとセンタービルの接続について検討を行った際の資料



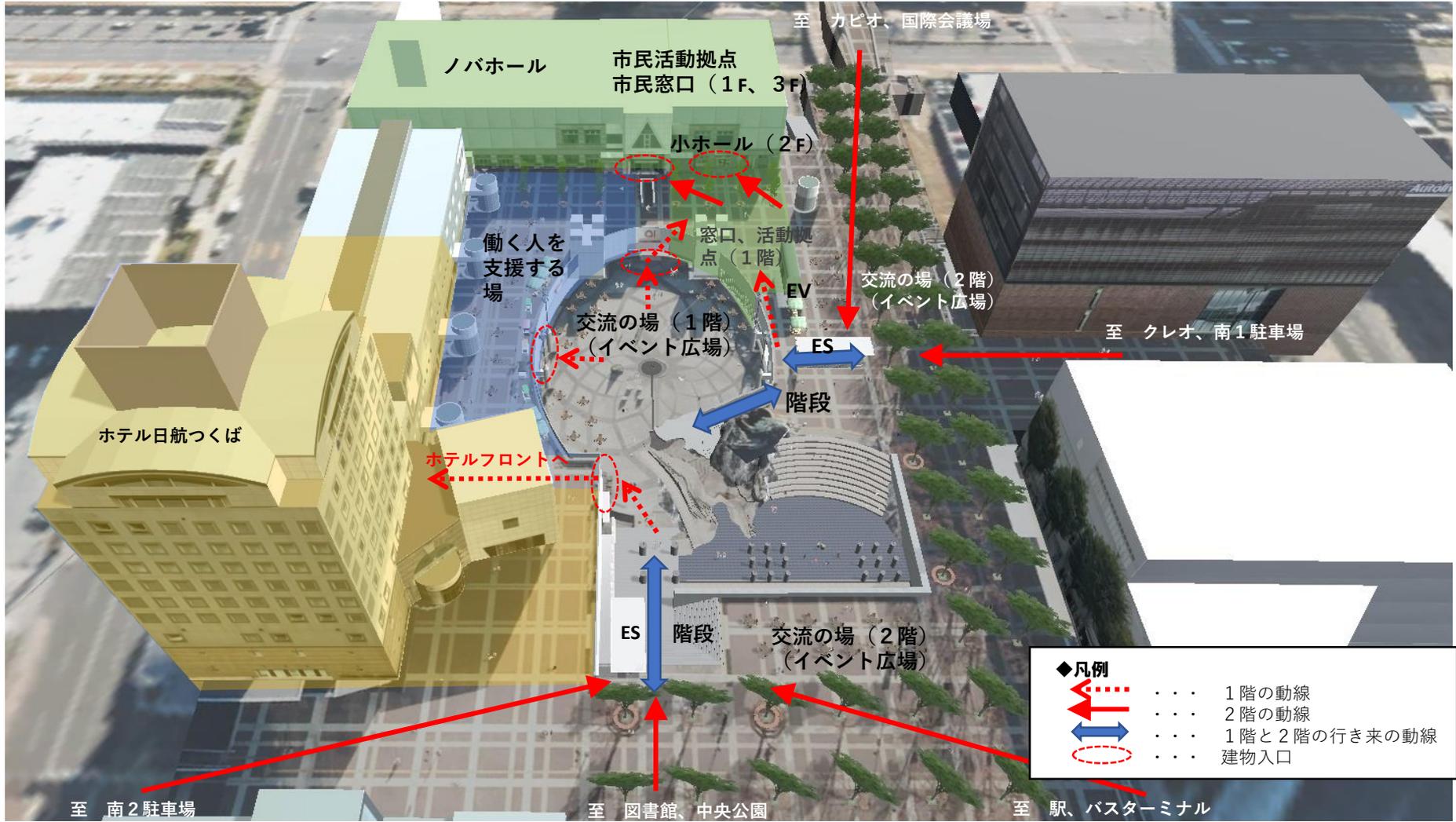
2-④ 動線の考え方について

まちとの連続性を重視した施設の配置と動線を計画

- ① 多くの人（不特定多数）が使う施設を公園通り側（図面右側）に配置
（市民活動拠点、市民窓口、小ホール）
- ② 1階に配置する市民活動拠点及び市民窓口へ2階から直結する動線を設置
（新設エスカレーター、既存エレベーター）
- ③ 庭であるセンター広場の1階と2階を行きやすくする（イベント等の利用をしやすいように）
（新設エスカレーター、既存階段の拡幅）

※センター広場1階と2階を行き来する人の想定

- ・ イベント時の来場者
- ・ 市民活動拠点、窓口の利用者
- ・ ホテル日航つくば利用者
- ・ 働く人を支援する場利用者

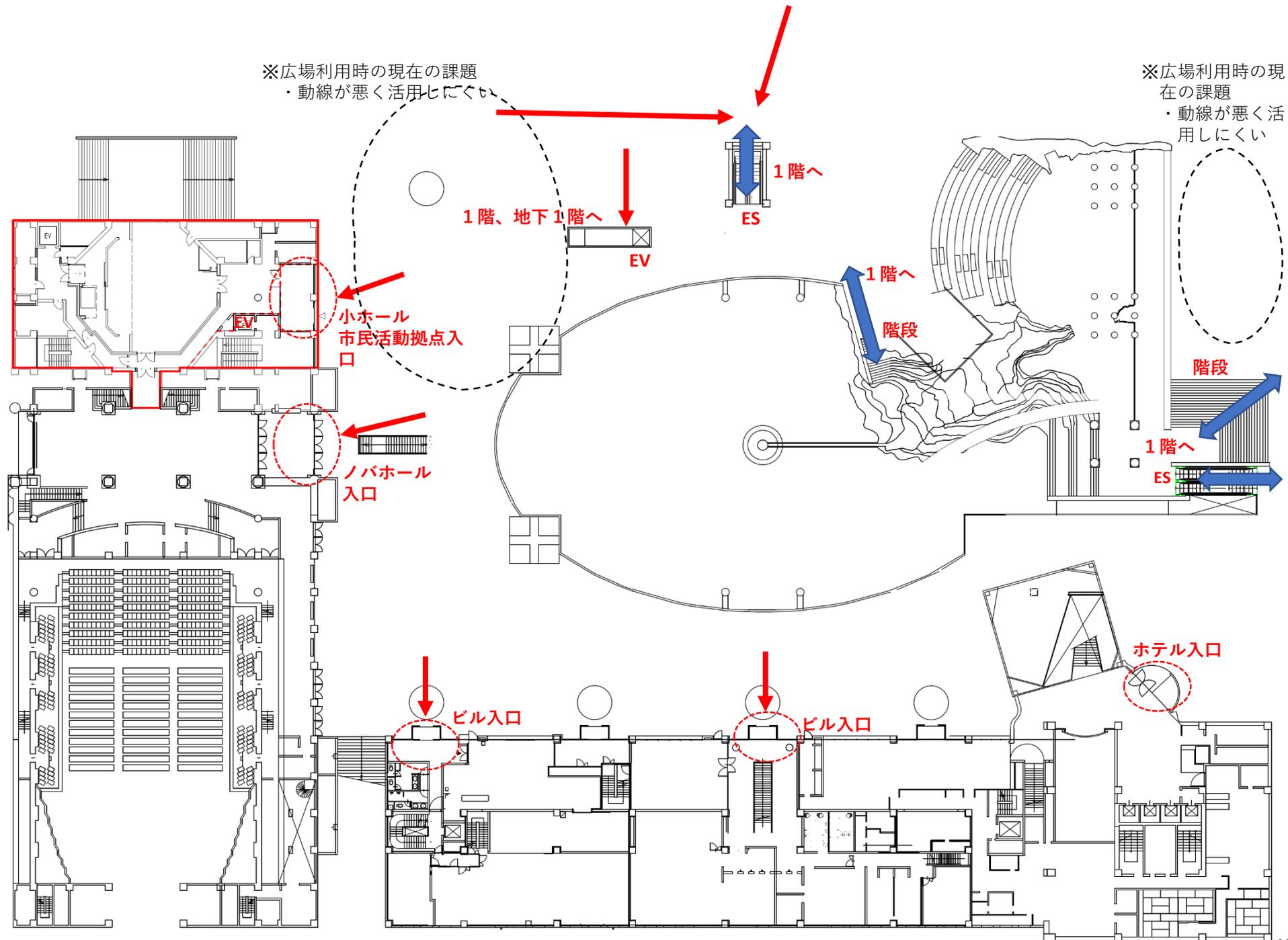


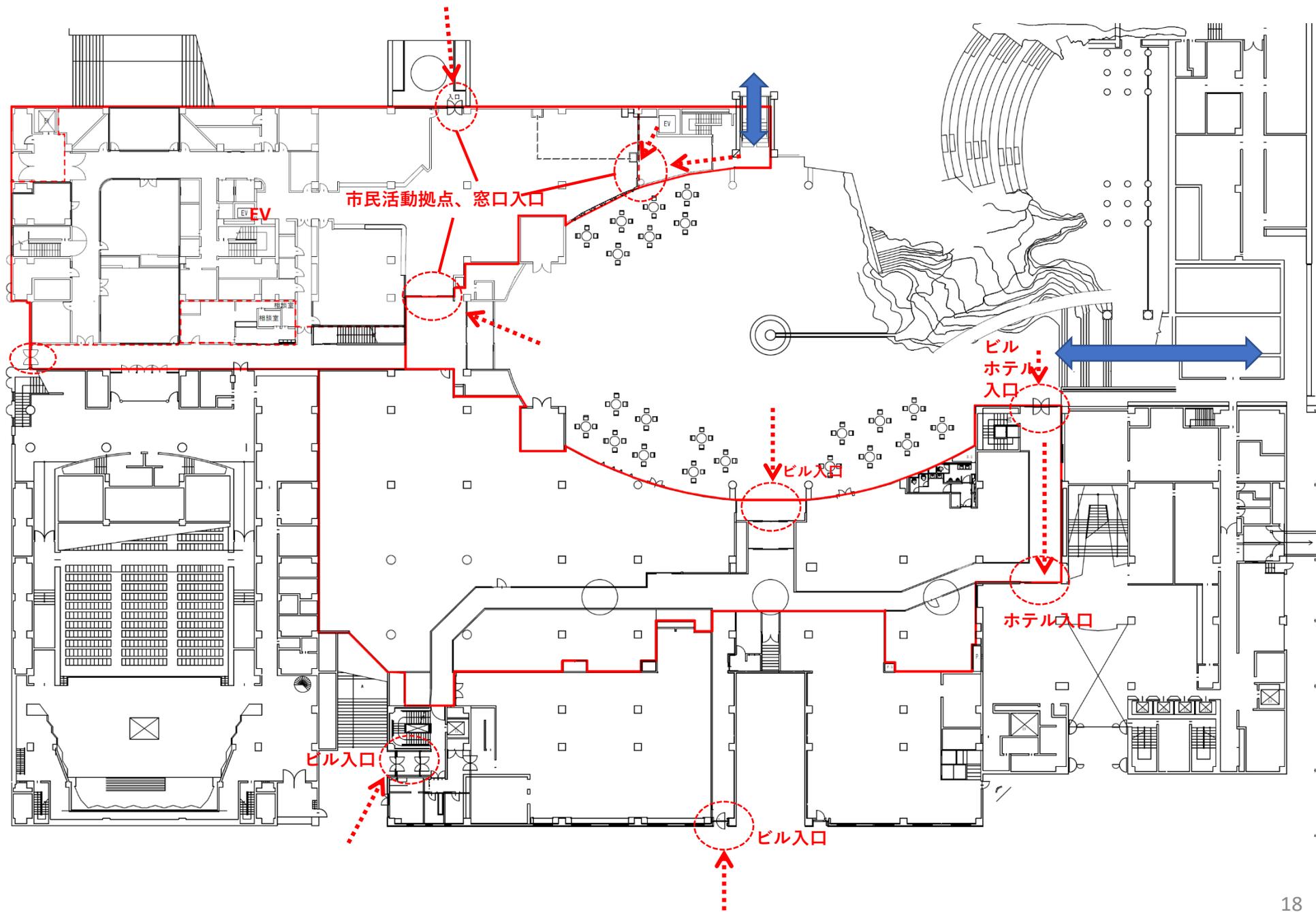
◆凡例

	1階の動線
	2階の動線
	1階と2階の行き来の動線
	建物入口

※広場利用時の現在の課題
・動線が悪く活用しにくい

※広場利用時の現在の課題
・動線が悪く活用しにくい





3-① センタービルに導入する機能の考え方について

1. 導入する機能を選定に向けての方針

①つくば駅周辺全体の役割分担を踏まえた機能を導入する

- ・役割分担を踏まえ、交流を促進する機能、オフィス環境を補完する働く人を支援する機能等を導入する。
- ・市民からこども関係の施設及び図書館に関する意見があったが、役割分担に基づきセンタービルには導入しない。
- ・センター広場は、設計時に庭として設計したことから、その思想を継承し、多くの人が交流する場とする。

②センタービルに既存で設置されている公共施設の利便性を向上する

- ・現在センタービルに設置されている「交流センター」、「市民活動センター」は市民の交流や活動を支援する場であることから、機能拡充を図る。

③つくばセンタービルの動線を抜本的に解決することは難しいことから、視認性が高い部分以外は不特定多数が利用しない機能を導入する

- ・センタービルの西側（Biviつくば側）はペDESTリアンデッキに面しており、視認性が高いことから、不特定多数が利用する交流機能を配置する。
- ・ビル東側（常陽銀行側）は動線がわかりにくいことや視認性が悪いことから、不特定多数ではない人が目的を持って利用するオフィス等の施設とする。

④他の区分所有者との相乗効果を見込める機能とする

- ・ホテル日航つくばと相乗効果を生む機能を導入することで、ビル全体の価値を高めることが必要である。
- ・現時点で相乗効果を生む施設はオフィス機能である意見を頂いている。

2. 導入する機能について

方針を踏まえ、センタービルに導入する機能は、以下の機能とした。

①新たな市民活動の拠点

交流センター、市民活動センター、国際交流センター、消費生活センターの機能を含めた市民の活動や交流を支える拠点

②市民窓口

つくば駅周辺の居住者や公共交通利用者等の市民生活を支える窓口サービス

③ノバホール

大ホール及び小ホールの2ホールを有する文化拠点

④イベント広場（センター広場）

様々なイベントや活動ができ、日常の居場所となる屋外の交流拠点

⑤働く人を支援する場

つくば駅周辺の街の価値を高めるため、コワーキング施設やオフィス等の多様な働き方を支援する拠点

3-② リニューアル後に市民ができることのイメージ

ノバホール（本ホール及び小ホール）（2階）

文化を楽しむ
（音楽、演劇等）



市民が発表する



市民活動拠点（3階）



会議、趣味などの活動をする
（場の提供）



市民活動拠点（1階）



勉強、音楽活動、交流などで中高生が集う（場やイベント等を提供）



趣味などの活動をする
（市民活動支援）



いろんな活動や人に出会う
（交流の支援）



外国人の悩みを相談、集う
（外国人支援）



消費者の相談をする（相談窓口）

働く人を支援する場
（1階）



多様な働き方をする（子連れ出勤、リモートワーク、テレビ会議など）



働く人同士が会い
交流する

交流の場（センター広場）（1階、2階）

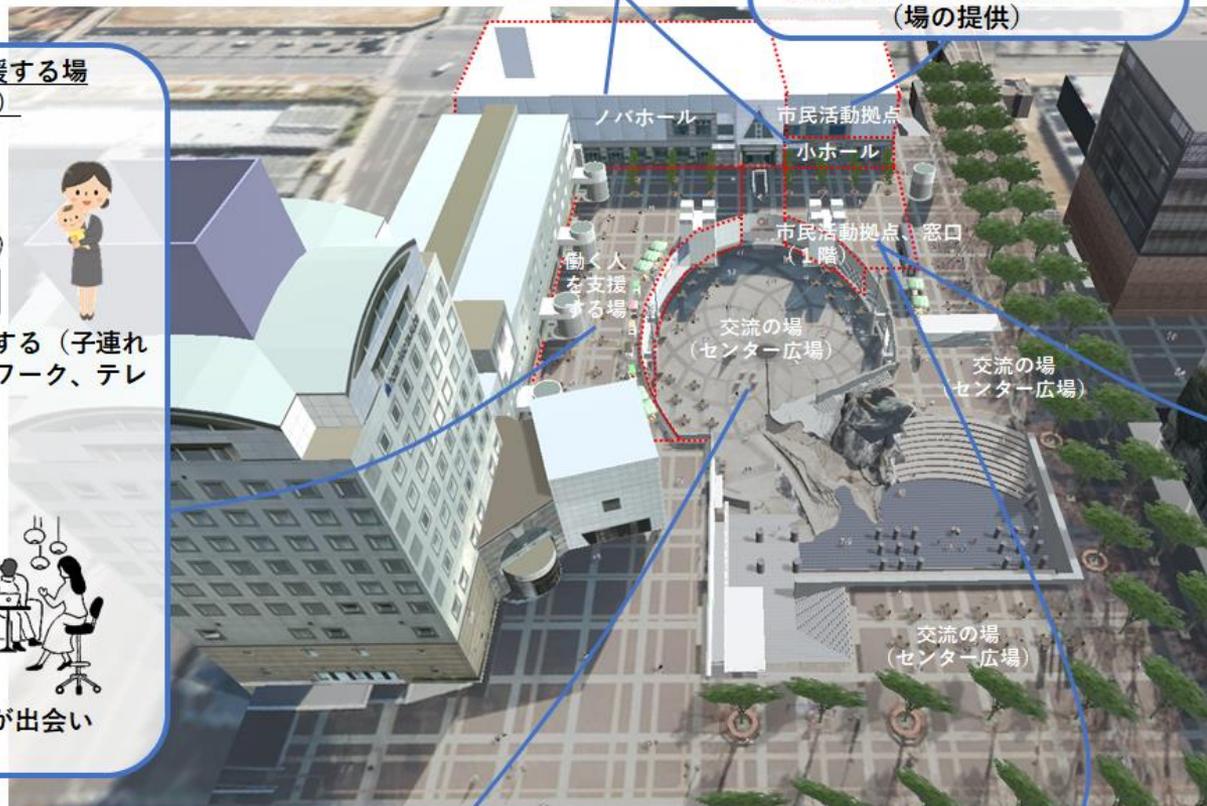


毎週何かしらのイベントが行われ、多様な人が交流する。イベントを自ら創るソファやハンモック、暖炉など日常の居場所としてくつろぐ

行政窓口（1階）



市役所の手続きをする



3-③ 各公共施設の配置箇所の考え方について

今回リニューアルで設置する各公共施設について、以下の考え方から配置箇所を選定している。

導入する公共施設：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、消費生活センター）、ノバホール小ホール、市民窓口

- 考え方1** 不特定多数の利用者がいることから、比較的動線がわかりやすいビル西側（Biviつくば側）のペDESTリアンデッキから直接アクセスが可能な箇所に施設を集約する
- 考え方2** 各公共施設について個別に分離して設置するのではなく、複合的に設置し共用部や事務スペースを共通化する等により、市民が利用できる空間を最大限確保する。
- 考え方3** ノバホール小ホールは大ホールとの連携や利用者の動線を考え、2階に移設する。

3-④ 各公共施設の必要な広さについて

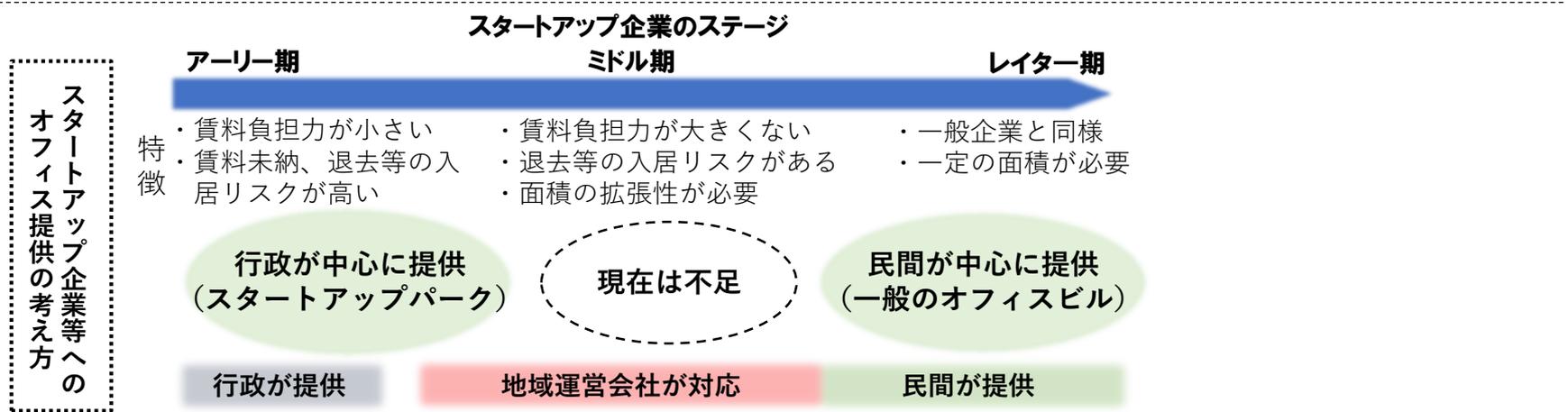
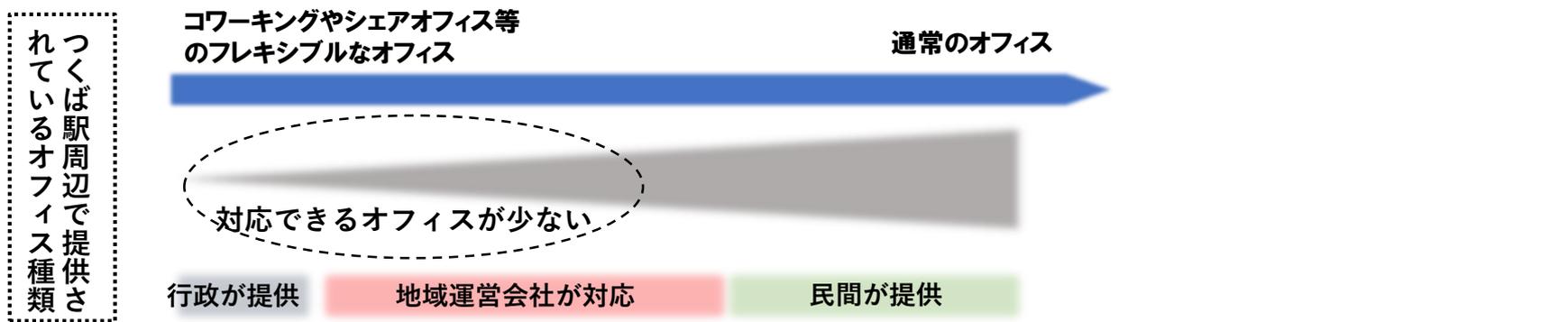
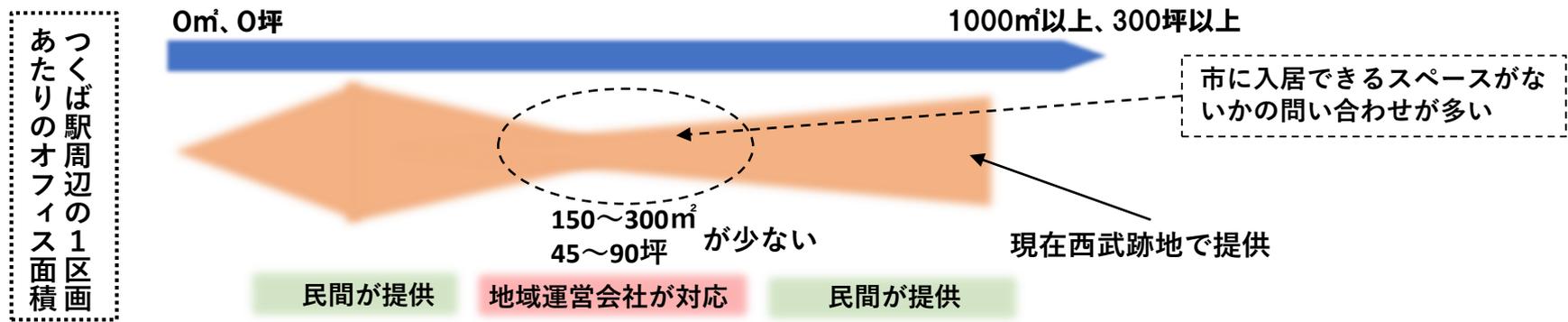
今回リニューアルで設置する各公共施設について、以下の考え方から面積を算出している。

導入する公共施設：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、消費生活センター）、ノバホール小ホール、市民窓口

施設名	考え方	現面積	新面積	
○新たな市民活動拠点	様々な市民活動を支援するために会議室やフリースペース等の多様な機能を設置	約710㎡	約2,030㎡	2.8倍
・交流センター	会議室や調理室、音楽室など市民が活動する場を提供。現在の交流センターより会議室を多く設置	505㎡	約1,970㎡ 事務室等を共用化していることから、個別に設置するより効果的に利用可能	
・市民活動センター	市民が様々な活動ができるフリースペースや印刷室を設置し、現在より拡大	107㎡		
・国際交流センター	現在は事務スペースのみであるため、相談室や講座ができるスペースを設置	約30㎡		
・消費生活センター	個別相談ブースを設置。現在と同程度の規模	約70㎡		
○ノバホール小ホール	現在のホールの面積は同等であるが、演出者、利用者の動線を改善	約500㎡	約515㎡	
○市民窓口	繁忙期に差があることから、市民活動拠点のフリースペースと待合スペースを共有化するなど、柔軟な運営を可能な配置	0㎡	約120㎡ (事務室のみ)	
○働く人を支援する場	一定の企業が入居可能なスペースを配置	0㎡	約2,500㎡	
※廃止する施設				
○アイアイモール	現在は商業施設であるため廃止	2,976㎡	0㎡	
○イノベーションプラザ	事務室機能が多いことから、廃止	1,085㎡	0㎡	

3-⑤ 働く人を支援する場と周辺施設との役割分担について

1. つくば駅周辺のオフィス環境の状況と役割



2. つくばセンタービル働く人を支援する場の役割

既存のオフィスと競合するのではなく、既存の不足している機能を提供

(P25の図の赤いライン（地域運営会社に対応）の部分)

①大企業ではなくミドル期のスタートアップ企業や小規模事業者等を対象としたオフィス環境を提供

⇒ ・150～300㎡程度の中規模のオフィスを提供

・スタートアップ企業や中小事業者を中心にテナント募集

※大企業のオフィスは民間事業者のオフィスを案内

※スタートアップパークはアーリー期のスタートアップ企業向けのオフィス

②現在のつくば駅周辺に不足しているフレキシブルな働き方に対応したオフィスの機能を提供

⇒ ・リモートワークや子連れ出勤等の多様な働き方を支えるサービスを提供

・働く人が交流する場を提供 等

◆つくばセンタービルのリニューアル配置図面

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、新型コロナウイ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、国際交流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の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

1階の配置案

◆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

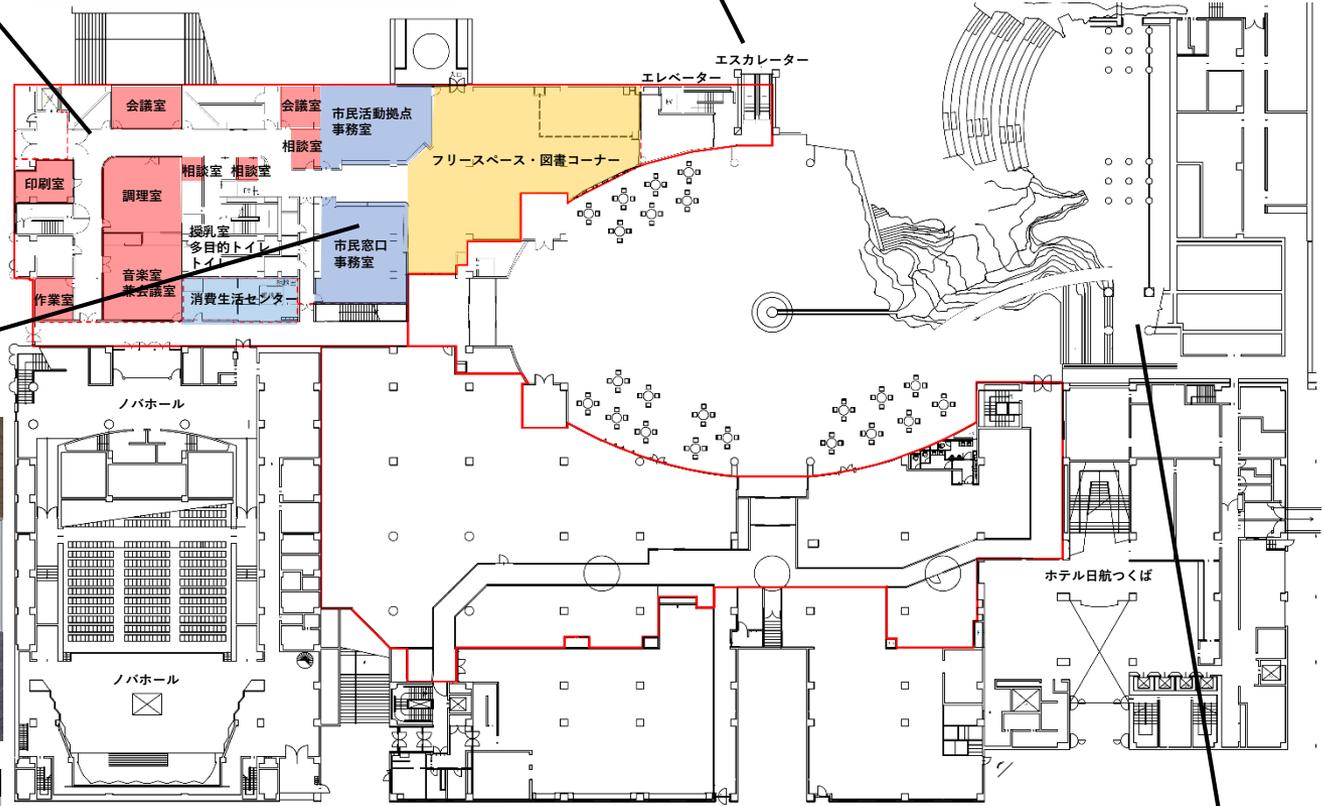


2階ペデストリアンデッキから1階の広場に直接いけるエスカレーターを設置



◆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



凡例
 赤塗：市民等に貸出スペース
 黄塗：フリースペース
 青塗：事務室



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

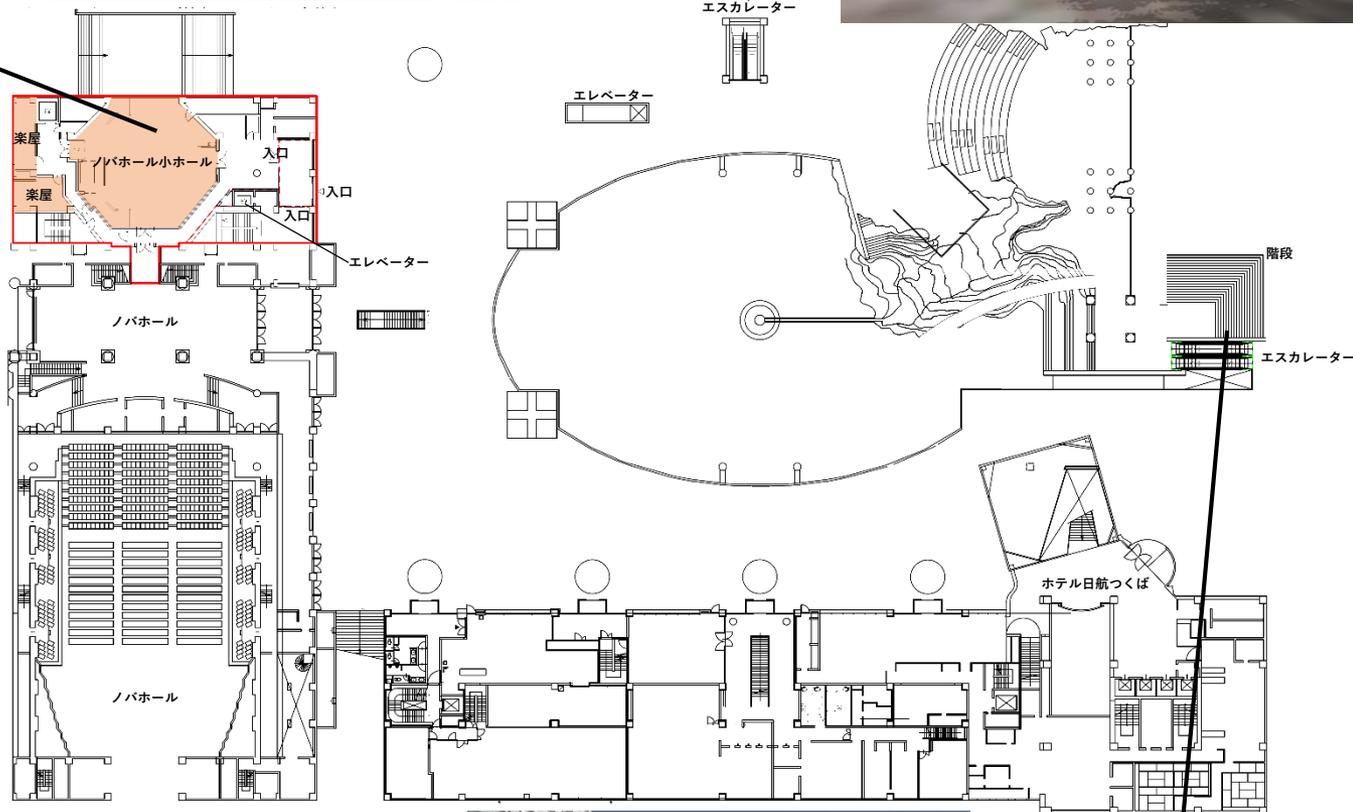
2階の配置案

◆ノバホール小ホール

- ・現在の小ホールを2階に移設し、様々な利用が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



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



- ・広場の破損個所の改修
- ・電源盤の増設等

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



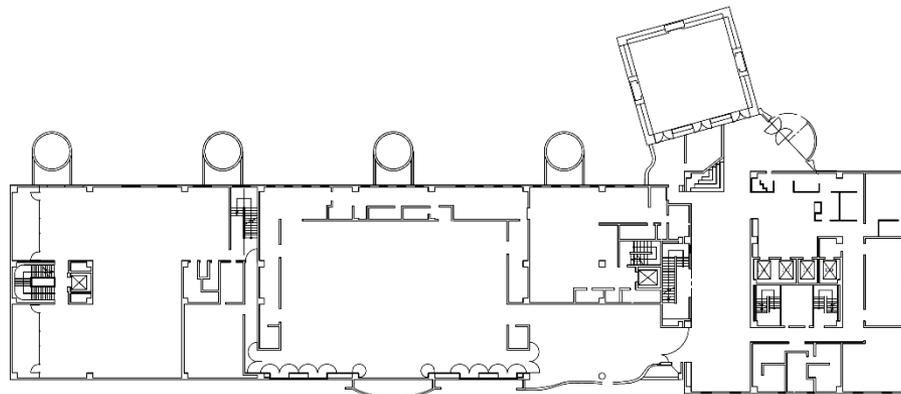
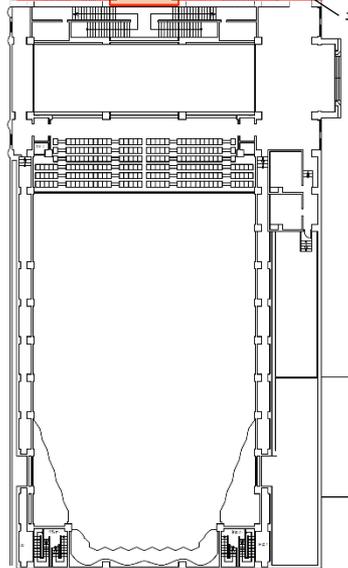
3階の配置案

◆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



エレベーター



つくばセンタービルリニューアルに関するオープンハウス 結果概要

資料3



つくばセンタービルリニューアルについて、現時点の検討状況の概要を公表するとともに、それに対する皆様のご意見を伺うために、オープンハウスを開催しました。

◆開催概要

- ・実施期間 令和2年12月15日から同12月28日まで
※WEBでの意見募集は
令和2年12月9日から令和3年1月11日まで

- ・来場者数 109人
(職員常駐日時にご来場いただいた人数です)

・調査方法及び回答数

- ①会場内ご意見BOX：37件
- ②WEBでの意見募集：28件
- ③白地図と付箋による意見募集：付箋枚数176枚
※オープンハウス会場内に中心市街地の白地図と付箋を用意し、来場者が付箋に意見を記入し、白地図内の関係する場所に付箋を貼っていく形式です



◆結果概要

・それぞれの回答を、希望する施設に関する投稿、課題に関する投稿、提案その他に関する投稿に分類した。

会場内ご意見BOXでの回答は希望する施設や提案その他に関する意見が、WEBによる回答は提案その他に関する意見が、白地図・付箋による回答は希望する施設に関する意見が多い。

・センタービルに対する意見としては、自習室や市民活動関連の部屋の充実を望む意見や、赤ちゃん連れでも憩える場所を望む意見が多い一方で、飲食等の商業機能の導入を望む意見もみられた。

・リニューアルへの提案事項としては、意匠をできるだけ継承することや、センタービルやセンター広場のフリースペースでパブリックビューイングができるようにしてほしいなどの意見があった。

・センタービル以外の施設やエリアに対する意見も多く、商業機能を希望する意見が多くみられたほか、子連れで楽しめる場所やフリースペースを望む意見もあった。

・エリアごとの課題では、道路が暗いといった意見や、交通環境や動線の改修等に関する意見が多い。

問合せ先

つくば市都市計画部学園地区市街地振興室

住所：つくば市研究学園一丁目1-1

TEL：029-883-1111

①ご意見BOXの設置と意見記入用紙による意見募集

オープンハウス会場内にご意見BOXを設置し、来場者が意見記入用紙に意見を記入して投函する形式で意見募集を行い、37件の投稿があった。

いただいた意見の傾向は次のとおりである。なお、意見の傾向やその内訳について、同一投稿で複数意見を記入している方もいるため、合計は一致しない。

◆希望する施設に関する投稿 28件

施設	意見数	意見の概要
商業機能	7	スーパー、駅前の飲食店、カフェ、TSUTAYA、テイクアウトが気軽にできるデパ地下 等
子育て支援系	4	常設の子育て広場、赤ちゃんを下ろして休憩できるスペース、子供連れワークスペース 等
図書館	3	蔵書世界一の、24時間営業の、研究学園都市として誇れるものを
生涯学習	3	様々な年齢層が居心地の良い場、交流センター機能の拡充 等
運動系	2	自転車サイクリング施設、自転車の拠点
行政	2	市役所、市役所の分室
その他	7	無料の駐輪場、印刷屋、街づくりセンター、旅行者が利用できる温泉、遊べる場、遊具 等

◆課題に関する投稿 6件

課題	意見数	意見の概要
防犯	2	電灯が少ない
交通	2	公共交通をもっと充実させてほしい、周辺の方が来やすい駐車料金の設定
動線	1	アイアイモールに下る階段が歩きスマホや盲目の方が落ちそうで危険
図書館	1	図書館が古く、規模が小さい

◆提案その他に関する投稿 18件

施設	意見数	意見の概要
景観	3	後世に語り継げる景観形成・配置計画を、エスカレーターは不要、可能な限り今の外観が壊れない工夫を
子育て関係	2	公立幼稚園の3年制化、小児科がつくばセンターに来てほしい
イベント・企画	2	センター広場でパブリックビューイング、けやきのイルミネーションの延伸、市が支援する子ども劇団の創設 等
図書館	2	図書館のリニューアル
その他	9	研究学園でもオープンハウスを開いてほしい、郵便局や交番も何かの施設やマンション1Fに配置するような土地利用、説明会の開催、センター地区全体を歩いて濡れずに行けるように 等

②WEBによる意見募集

オープンハウスに来場できない方も意見投稿ができるように、つくば市のホームページにアンケートフォームを作成し、意見募集を行い、28件の投稿があった。

いただいた意見の傾向は次のとおりである。なお、意見の傾向やその内訳について、同一投稿で複数意見を記入している方もいるため、合計は一致しない。

◆希望する施設に関する投稿 10件

施設	意見数	意見の概要
子育て支援系	3	歩けない乳幼児を下ろして休憩できるスペース、子育て支援の拠点、広場を小さな子どもの遊び場に 等
オフィス系	2	シェアオフィスやコワーキングがもっと必要、イノベーションを推進するコワーキング
商業機能	2	若者向けにファストフードのような手頃な店、デパートやショッピングセンター
防災関係	1	災害時に帰宅困難者が留まれるように備蓄倉庫や蓄電システムの導入
フリースペース	1	学習室・フリースペースができるのはありがたい
会議室	1	研究所同士の打合せや小規模研究会で気軽に使える(10人~50人程度までの規模数種類)会議室

◆課題に関する投稿 4件

課題	意見数	意見の概要
機能面	2	果たすべき機能面で不十分、建設当初から不自由
動線	1	駅の改札から何方向かの地下通路
交通	1	駐輪場・駐車場料金の改善

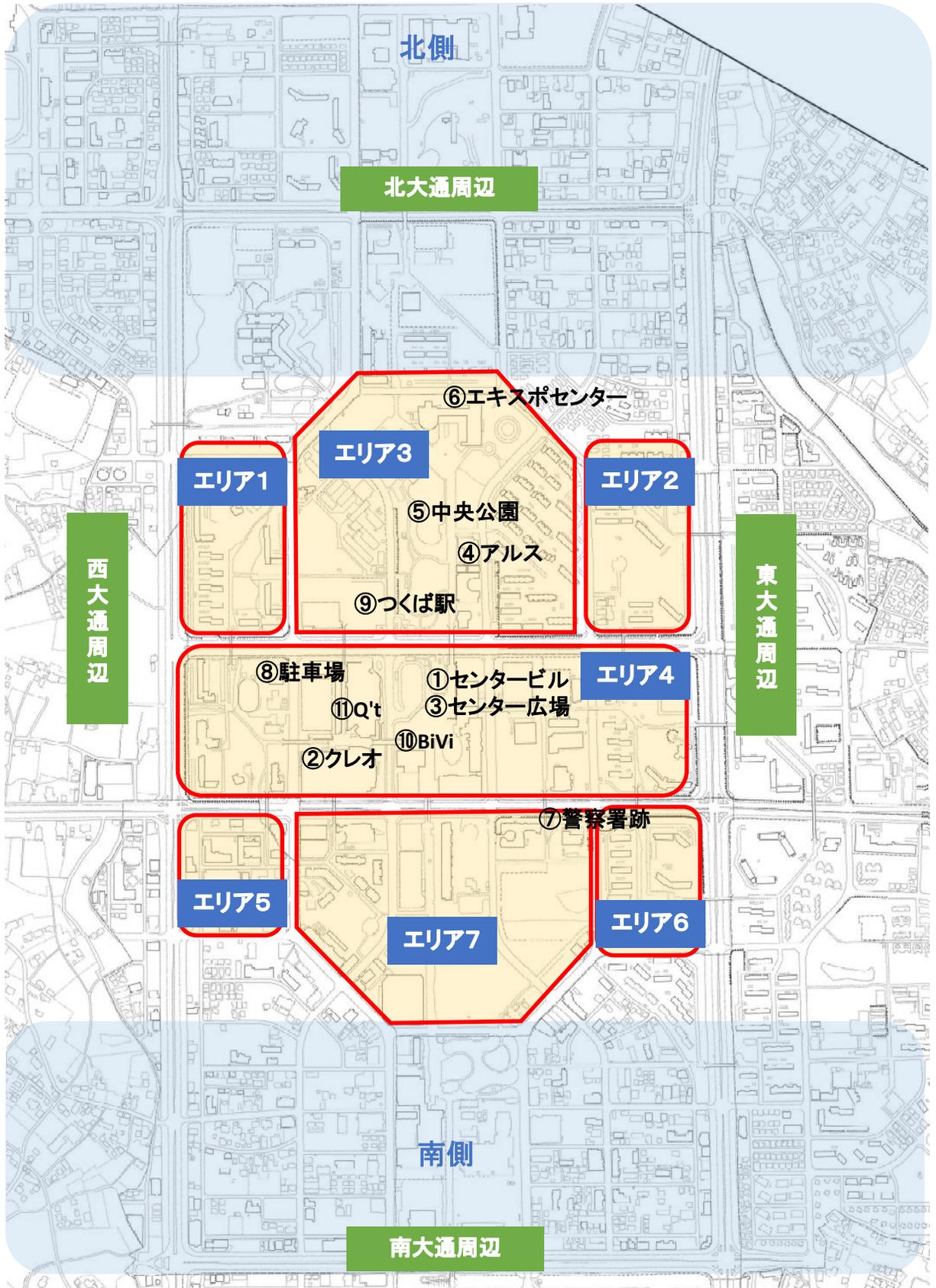
◆提案その他に関する投稿 27件

施設	意見数	意見の概要
エスカレーターについて	4	エスカレーター乗降場所の屋根を広めに、エスカレーターは不要 等
意匠について	3	磯崎作品としての意匠を残したままふさわしい機能を、屋根の設置等
イベント・企画	3	フリースペースにパブリックビューイングの設備を、環境アート作品展等
動線	3	駅からの直接通路の検討、ペデではなく1階レベルでの動線構築 等
エリアマネジメント団体について	3	会社の清算のルール、エリアマネジメント団体の明確な説明を 等
その他	11	研究学園でもオープンハウスを開いてほしい、今のコンディションの継続で良い、ダイバーシティの考慮 等

③白地図・付箋による意見集計

オープンハウス会場内に中心市街地の白地図と付箋を用意し、来場者が付箋に意見を記入し、白地図に付箋を貼っていく形式で意見募集を行い、176枚の付箋貼付があった。

エリアに関する意見、個別施設に関する意見が見られたため、全体的な集計と、施設別・エリア別での集計結果をまとめた。



◆全体意見数 176件

◆施設別意見数 40件

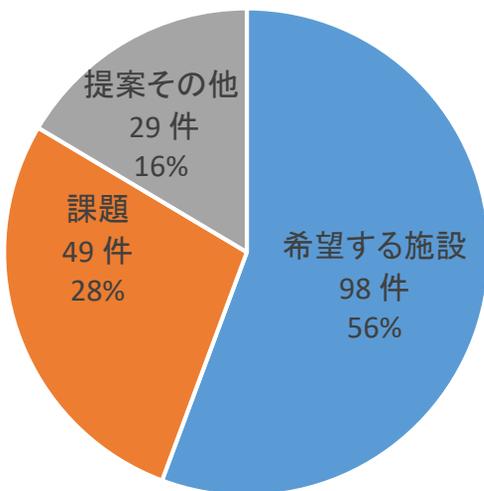
センタービル	クレオ	センター広場	アルス	中央公園	エキスポセンター	警察署跡	駐車場
10	9	6	3	3	2	2	2
つくば駅	BiVi	Q't					
1	1	1					

◆エリア別意見数 136件

エリア1	エリア2	エリア3	エリア4	エリア5	エリア6	エリア7
3	8	16	37	—	2	18
北側	南側	その他				
21	10	21				

全体の傾向として、希望する施設に関する意見が最も多く、次いで課題に対する意見、提案その他の順となった。それぞれの内訳は次のページのとおり。

いただいた意見の傾向



◆希望する施設に関する意見 98件

施設	意見数	意見の概要
商業機能	46	飲食店、ホビー関係、娯楽施設、スーパー、百貨店、デパ地下、書店 等
子育て支援系	7	遊具を増やしてほしい、子連れが遊べる場所、駅前に学童がほしい 等
フリースペース	6	自習スペースを充実してほしい、学生が集まって活動できる場所 等
運動系	4	アルスの北側に体育館がほしい、ボルダリング施設の希望 等
行政	3	つくば駅前に市役所の分室を増やしてほしい 等
図書館	2	有田川ライブラリーのような施設がほしい、センター地区に図書館の分館希望 等
防災関係	1	市の備蓄倉庫があると災害時に安心
生涯学習	1	市民活動の部屋は多くほしい
オフィス系	1	オフィスを入れるのであればどういった企業を入れるのかアピールが必要
その他	27	eスポーツの施設、共有工房、休憩スペース、温浴施設、小児科 等

◆課題に関する意見 49件

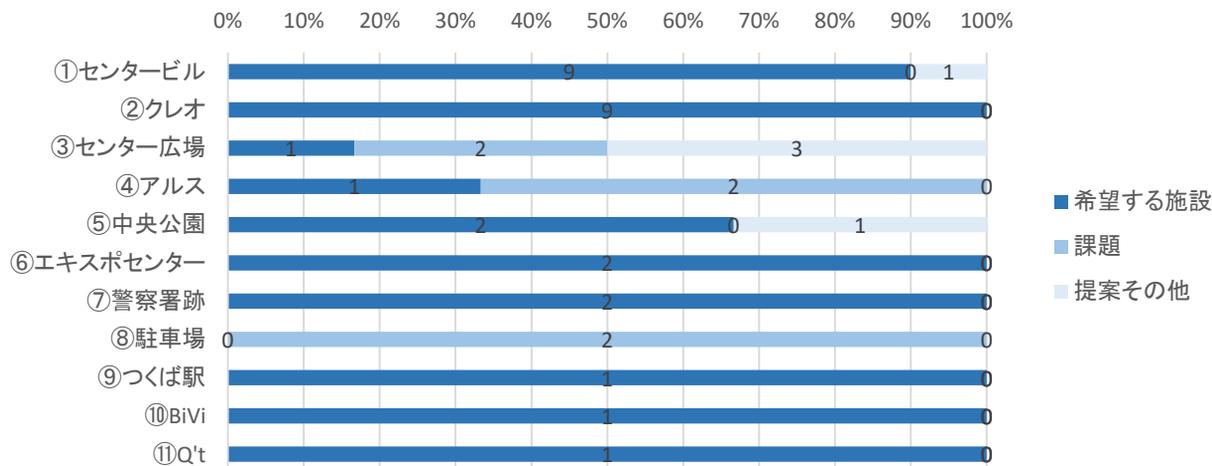
課題	意見数	意見の概要
防犯	14	街灯を増やしてほしい、空き家は早く壊してほしい、公園を明るく 等
交通	7	駐車場の充実、公共交通が不便、車歩分離式信号がわかるように 等
動線	7	センター広場とつくば駅のつながりや、センター広場内1階と2階のつながりの改善を求める意見、センター地区を雨に濡れずに行き来したい 等
景観	6	花や緑を増やしてほしい、つぶれているお店はどうにかしてほしい、ロケットが見えるのが魅力 等
施設	6	歩道の改修希望、遊具が古くて危険、公園を広くしたい 等
図書館	2	絵本を増やしてほしい、大きい施設に改修してほしい
機能面	2	マンションはこれ以上作らないでほしい
その他	5	夜うるさく治安が悪い、地球や植物を大切にしてほしい 等

◆提案その他に関する意見 29件

施設	意見数	意見の概要
イベント・企画	5	夏だけでもBBQイベントを毎年続けてほしい、引き続き撮影に使用してほしい、サイエンスカフェ再開希望 等
子育て関係	2	週末に児童館を開館してほしい、吾妻幼稚園の3年制化希望 等
景観	2	宿舍の自然を活かしてほしい、エスカレーター不要 等
図書館	1	海外絵本の図書館希望
その他	19	ラヂオつくばの生放送を外のスピーカーで聴きやすく、駅周辺の案内をわかりやすく、にぎわいのある街に、セグウェイで通勤したい 等

個別施設に対する意見は以下のとおり。施設別では、センタービルに関する意見が最も多く、クレオ、センター広場に対する意見と続いた。各施設に対して、希望する施設や個別の提案など、様々な意見が見られた。

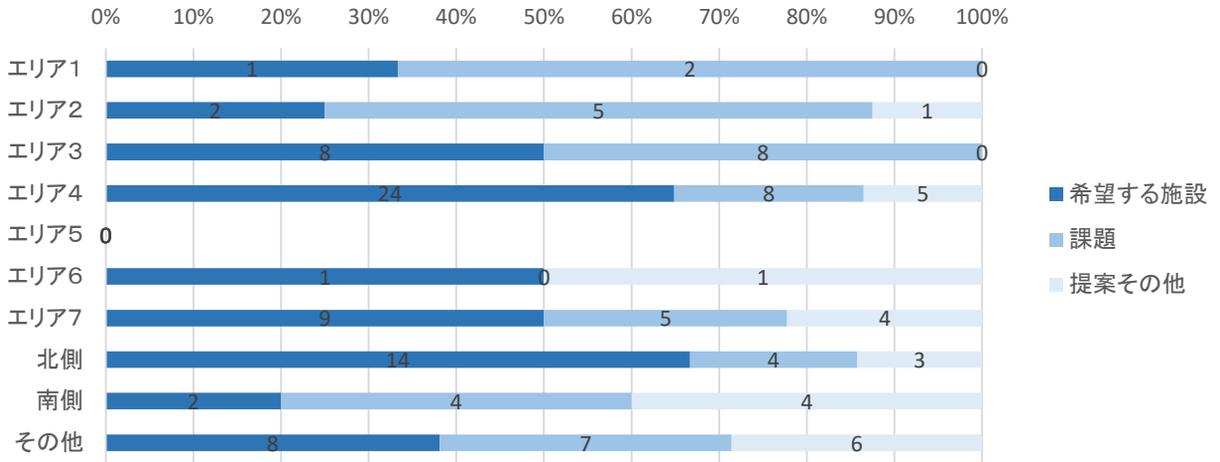
施設別の意見の傾向



施設名	意見の概要
①センタービル (10件)	市の備蓄倉庫、コンビニやカフェ、食品街などの商業施設を求める意見や、自習室や市民活動の部屋の充実、オフィスを入れるのであればどういった企業を入れるのかアピールが必要などの意見があった。
②クレオ (9件)	商業施設を希望する意見が多くあった。希望する商業施設としては、娯楽施設や飲食店、スーパーやデパ地下などがあった。
③センター広場 (6件)	つくば駅やバスターミナルとのつながりや、センター広場内1階と2階のつながりの改善を求める意見や、イベントの実施や撮影の使用継続を望む意見、学生が活動できるスペースを希望する意見などがあった。
④アルス (3件)	絵本を増やしてほしい、大きい施設に改修してほしい、美術館での企画展を希望するといった意見があった。
⑤中央公園 (3件)	キャンプ場や温水市民プールがほしい、夏だけでもBBQイベントを毎年やってほしいなどの意見があった。
⑥エキスポセンター (2件)	科学おもちゃ店がほしい、無料でプラネタリウムを観たいなどの意見があった。
⑦警察署跡 (2件)	マンションでも良いという意見や、マンション以外の開発を望む意見があった。
⑧駐車場 (2件)	無料時間の拡充を望む意見などがあった。
⑨つくば駅 (1件)	単価の安い商業施設を増やしてほしいといった意見があった。
⑩BiVi (1件)	ベンチなどの座れる場所を望む意見があった。
⑪Q't (1件)	気軽に遊べる場所を望む意見があった。

エリア別の意見は以下のとおり。エリア別では、センタービルやクレオ周辺への意見が最も多く、国際会議場周辺や、中央公園周辺と続いた。意見の傾向としては、具体的に希望する施設や、動線の改善や街灯が少ないなどエリアの課題に関する意見が多くあった。

エリア別の意見の傾向



北側

- ・飲食店、コンビニの希望
- ・道路が暗い、治安に対する不安
- ・つぶれている店はきれいにしてほしい など

エリア3: 中央公園周辺

- ・娯楽施設や飲食店、病院(小児科)、葬儀ホールの希望
- ・道路が暗い、ペDESTリアンデッキの破損
- ・公共交通の拡充 など

エリア1: 公務員宿舎売却予定地周辺

- ・模型、ジオラマの店がほしい
- ・暗いので早く壊してほしい など

エリア2: 公務員宿舎売却予定地周辺

- ・道路が暗い
- ・遊具を増やしてほしい
- ・自然を増やしてほしい
- ・吾妻幼稚園の3年制化希望 など

エリア4: センタービル、クレオ周辺

- ・娯楽施設、飲食店、書店、デパ地下、百貨店などの商業希望
- ・学童、温浴施設、憩いの場の希望
- ・動線の改善、明るくしてほしい
- ・雨に濡れずに移動できるように
- ・駅からの案内改善 など

エリア6

- ・自然を残してほしい
- ・横断歩道の設置希望 など

エリア5

なし

南側

- ・娯楽施設の希望
- ・街灯の不足
- ・鳩の生息について など

エリア7: 国際展示場周辺

- ・娯楽施設、遊具、子どもの遊べる場、専用競技場(ボルダリング・スケボーなど)の希望
- ・公園を広くしたい、人が集まる何か
- ・車歩分離の信号を外国人にもわかるように
- ・イベントの提案 など

職員が常駐している際にいただいた主な意見

オープンハウス開催期間内の市職員が常駐していた日時に、ご来場いただいた方々からいただいた主な意見は、以下のとおり。

◆希望する施設に関する意見

施設	意見の概要
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設を充実してほしい ・贈答品を買える場所がなくなったのが困る ・成城石井とかが来てくれると良い
子育て支援系	<ul style="list-style-type: none"> ・子連れで気軽にたまる場所がほしい ・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)
フリースペース	<ul style="list-style-type: none"> ・学生が放課後に集えるような場所がほしい ・学生同士だけでなく、学生と大人が交流できるような場所があるとよい
行政	<ul style="list-style-type: none"> ・市民窓口ができるのがありがたい
オフィス系	<ul style="list-style-type: none"> ・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
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・動線も含めわかりやすい案内を ・市民ボランティアが広場を掃除できるような道具を置いてほしい

◆課題に関する意見

課題	意見の概要
防犯	<ul style="list-style-type: none"> ・公務員宿舎跡地周辺の道路が暗い
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・センター広場を歩いていると、自転車のスピードを出している人が多く危ない
動線	<ul style="list-style-type: none"> ・駅からセンタービルに直接行けないから不便
機能面	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションはもういらない ・マンション建設が続き、既存スーパーが非常に混雑している
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・情報発信をもっとしてほしい ・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

◆提案その他に関する意見

施設	意見の概要
イベント・企画	<ul style="list-style-type: none"> ・中央公園などで防災のイベントを行いたい ・子どもオーケストラができる環境を整備すると良いと思う
景観	<ul style="list-style-type: none"> ・エスカレーターは本当に必要なのか ・屋根は無くなってよかった
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・早く整備してほしい ・提示されている内容で良いと思う ・警察署跡地や図書館北土地などがどうなるのか

つくばセンタービルリニューアルに関する市民意見募集(オープンハウス)に対する 対応方針について

令和2年12月に実施したオープンハウス及びWEB意見募集による市民意見募集において出された意見に対し、対応方針を示す。なお、今回はつくばセンタービルリニューアルに関する意見募集であることから、他施設等に関する要望等については、個別の方針は示していない。

◆意見募集の概要

- ・実施期間 : オープンハウスによる意見募集 令和2年12月15日から28日まで
WEBによる意見募集 令和2年12月9日から令和3年1月11日まで
- ・意見数等 : オープンハウス来場者数 109人
会場内ご意見BOX 37件
WEBによる意見 28件
白地図への付箋の数 176件

※意見の内容及び原文については、市のホームページをご覧ください。

◆意見に対する市の対応方針

意見内容	市の対応方針
○機能に関する意見	
商業機能を導入してほしい（スーパー、デパ地下機能、デパート、ファーストフードカフェ、コンビニ等）	センタービルへの機能導入は施設単体で考えるのではなく、エリア全体で役割分担を考える必要があります。そのため、商業機能については、クレオスクエア及びデイズタウン等に集積させることが望ましいと考えていることから、センタービルには導入しません。 ただし、カフェ機能については、導入機能との相乗効果が見込める可能性があるため、ホテル日航つくば等の周辺施設との調整を踏まえ導入を検討します。
子育て関係施設を導入してほしい（こども広場、座敷スペース、子連れワーキング、子育て支援の拠点等）	センタービルへの機能導入は施設単体で考えるのではなく、エリア全体で役割分担を考える必要があります。そのため、大規模な子育て関係施設については、中央公園やエキスポセンター周辺に集積させることが望ましいと考えていることから、センタービルには導入しません。 ただし、新たな市民活動拠点では、こどもや青少年が集えるスペースを設置します。また、働く人を支援する場では子連れ出勤を支援する保育託児サービス等を提供する予定です。

帰宅困難者が留まれるような防災機能を導入してほしい	つくばセンタービルはつくば駅に近接しており、災害時の帰宅困難者等の受け入れ拠点になることも想定されることから、防災機能を導入します。
自転車サイクリングの拠点がほしい	昨年にBiviつくばに自転車組み立てスペースを新たに設置しました。
旅行者が利用できる温泉	センタービルへの機能導入は施設単体で考えるのではなく、エリア全体で役割分担を考える必要があります。そのため、温浴機能を設ける場合は、センタービルではなく、クレオスクエアや中央公園等のにぎわいや交流の場に設置することが望ましいと考えています。
フリースペースや学習室ができるのがありがたい 夜遅くまで使用できる自習室がほしい	多くの市民の交流や憩いの場とするために、300㎡を超えるフリースペースを設置します。 運営時間については、できる限り市民の利便性が高くなるよう、今後検討していきます。
市民活動の部屋は多くほしい	新たな市民活動拠点に多くの活動スペースを確保しています。
遊べる場や遊具がほしい	つくばセンター広場は多くの人の交流の場や憩いの場とすることから、多世代が集える仕掛けを検討します。その中で常設ではなく期間限定の遊具等の設置を検討していきます。
学生が放課後に集まって活動できるスペースがほしい	新たな市民活動拠点にフリースペースや音楽室等の青少年が集える場を設置します。
学生と大人が交流できる場所がほしい	新たな市民活動拠点にフリースペース等の交流を促進する場を整備することから、大人と学生が交流できる仕組み等を検討します。
研究所同士の打ち合わせや小規模の研究会で気軽に使える会議室がほしい	会議室については、新たな市民活動拠点及び働く人を支援する場に設置します。
シェアオフィスやコワーキング施設がもっと必要である 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	働く人を支援する場にコワーキング施設及びシェアオフィスを設置します。

<p>ホテルにプラスになる企業を呼ぶべき</p>	<p>ホテル日航つくばからはオフィス機能を導入することが相乗効果を生むとの意見を頂いています。働く人を支援する場を設置することから、ホテルと相乗効果を生むリニューアルが実施可能であると考えています。</p>
<p>センター広場で様々なイベントを実施してほしい（パブリックビューイング、イルミネーション、アート作品展等）</p>	<p>センター広場では今後も多くのイベントが行われるよう誘導します。</p>
<p>センター広場ではドラマ撮影が行われているので引き続き行われるようにしてほしい</p>	<p>外観については大きな変更はありません。センター広場では多くの映画やドラマ撮影が行われていることから、今後も行われるよう働きかけていきます。</p>
<p>ビルがわかりにくかったので、公共施設がわかりやすい場所に集約されてよかった</p>	<p>公共施設は多くの人利用することから、センタービル内の比較的動線の良い箇所に配置するとともに、エスカレーターの新設及び階段の拡幅等により動線を改善する予定です。</p>
<p>図書館を蔵書数世界一で24時間営業するものにしてほしい。現在の図書館は古くて汚い。</p>	<p>図書館については、平成30年度及び令和元年度に図書館懇話会において今後の方向性を提言頂いています。提言書は市のホームページに掲載していますので、ご参照ください。</p>
<p>○動線、アクセスに関する意見</p>	
<p>駅からの直通通路を検討してほしい</p>	<p>過去にBiviつくばからセンタービルに地下及び1階の通路が設置できないかの検討を行いました。難しいとの結論に至りました。詳細は、市ホームページ「つくばセンタービルリニューアルに関する意見募集について」に掲載しているファイル「【展示パネル】つくばセンタービルの現状と課題」をご参照ください。</p>
<p>センター広場の1階と2階のつながりが悪い。大階段にするなどつながりを良くしてほしい</p>	<p>センタービルを設計した磯崎新氏はセンター広場を庭として設計したことから、その思想を継承し、センター広場は多くのイベント等が実施され、人々の集いや憩いの場とすることとしています。現在1階と2階の動線が不十分であることから、1階と2階の双方を使用した取組みが実施しにくいこと、1階に市民活動拠点及び市民窓口を設置すること等から、エスカレーターの新設及び階段の拡幅により動線の強化を図っていきます。</p>

動線がわかるように案内表示をしてほしい	リニューアルに合わせ、わかりやすい案内表示を検討します。
無料の駐輪場がほしい	つくば駅周辺は駅利用者の駐輪が多いことから、有料の駐輪場を設置しています。リニューアルにあたっては、ビル利用者が無料で使用できる駐輪場の設置を検討します。
駐車料金の設定を改善してほしい	つくば駅周辺は当初の計画により、各施設が駐車場を設置するのではなく、地域全体で集中駐車場を設置しています。集中駐車場の運営は一般財団法人つくば都市交通センターが行っていることから、協議していきます。
○景観に関する意見	
後世に語り継げる景観形成計画をしてほしい 磯崎作品としての意匠を残したままふさわしい機能導入をしてほしい	つくばセンタービルは著名な建築家である磯崎新氏のデザインであり、外観のデザインについて継承します。また、センター広場は石等が破損している箇所が多々あることから、修繕も合わせて実施します。
エスカレーターは不要、可能な限り今の外観が壊れない工夫をしてほしい エスカレーターの乗降場所の屋根を広げにしてほしい	つくばセンタービルは著名な建築家である磯崎新氏のデザインであり、外観のデザインについて継承します。現在1階と2階の動線が不十分であることから、1階と2階の双方を使用した取組みが実施しにくいこと、1階に市民活動拠点及び市民窓口を設置すること等から、動線の強化が必要であり、エスカレーターの新設及び階段の拡幅を実施したいと考えています。エスカレーターの設置にあたっては、雨天への影響等を考慮し、利用しやすい形態にします。
○その他	
説明会を開催してほしい 研究学園でもオープンハウスを開催してほしい	多くの市民等の意見を伺いたいと考えたことから、日にちを指定した説明会ではなく、一定期間いつでも来場でき、新型コロナウイルス感染症の対策を取りやすいオープンハウスの形式で開催しました。実施場所については、つくばセンタービルのリニューアルであることから、現地で実施することが望ましいと考え、アクセスの良いBiviつくばで実施しました。なお、市役所1階でも同様の展示を行いました。

情報発信をもっとしてほしい	今後も市のホームページ及び広報誌等において情報発信していきます。
市民ボランティアが広場を掃除できるような道具を置いてほしい	センター広場の維持管理等においては、市民の協力も必要なことから、誰でも自由に使える清掃道具等の設置を検討します。