つくば中心市街地まちづくり調査特別委員会資料1
令和3年(2020 年)1月 27 日
都市計画部学園地区市街地振興室

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の VR 映像について

（2）つくばセンタービルリニューアルに関する議員からの質問について
　前回の委員会において回答できなかった議員からの質問に回答する。

資料２　つくば中心市街地まちづくり調査特別委員会委員から事前に頂いた質問と回答（つくばセンタービルのリニューアルについてのみ)
資料３　つくばセンタービルリニューアルにおいて外構部で改修する箇所
資料４　つくばセンタービル周辺のエレベーターの状況について
資料５　市民が利用できる面積の比較表

2. つくば中心市街地エリアマネジメント団体について

　つくば中心市街地におけるエリアマネジメント団体について議員から頂いた質問について回答する。

資料６　エリアマネジメント団体に関する議員からの質問の回答

つくば中心市街地まちづくり調査特別委員会資料2
令和3年(2020年)1月27日
都市計画部学園地区市街地振興室

つくば中心市街地まちづくり調査特別委員会委員から事前に頂いた質問と回答
つくばセンタービルのリニューアルについてのみ

※上段は1/18の回答、下段は今回の追加回答

番号	質問事項	回答
1	センタービルの配置図では飲食店や販売する場所がないが市の考えについて	資料１の１－①
		―
2	中心市街地活性化において日本エスコン、大和ハウスとの連携は欠かせないと思うが、進捗状況について	資料１の１－①
		前回役割分担を説明したが、日本エスコンや大和ハウス等とは随時意見交換を実施し、今後のまちづくりについて連携する方法等を意見交換している。
3	これまで、磯崎新事務所と何回協議をし、どのようなやりとりをしたのか。会議録を公開してほしい。	資料１の２－②
		―
4	センター広場へのエスカレーターの設置要望は、これまでどのくらい寄せられているのか？利用する対象者とは。	資料１の２－④ センター広場の１階と２階の動線を改善してほしいとの意見は多く寄せられている。
		―
5	交流センターや市民活動センター、国際交流センターの機能の充実とは具体的にどのようなことなのか。	資料１の３－①、３－②
		―
6	交流センター・市民活動センター・国際交流センターの現在の敷地面積はどのくらいなのか。施設内での活用はどうなっているのか。	資料１の3－④
		―
7	オープンハウスにおいて、市民と意見交換した結果について聞きたい。	資料３
		―

8	それぞれの利用者や現場の意見はどのようなもので今回のリニューアルにどのように生かされているのか。	令和２年５月１日の調査特別委員会勉強会資料（別紙１-１）
		ー
9	磯崎新氏の建築物内にエスカレーターなどを設置した例はあるのか。	次回の委員会で提示する予定
		磯崎氏が設計した建築物等を調査しているが、屋外広場を設計している事例を現時点では確認できてない。引き続き調査をする。 資料３で外構で改修する範囲を図示した。
10	つくばセンタービルには、既にエレベーターが５機ある（アイアイモール、ペデストリアンデッキ、イノベーションプラザ、ロータリー近くのBivi脇、ホテル日航内）。現在の利用状況は。	次回の委員会で提示する予定 ※市以外の利用状況については回答できない。
		通常、エレベーターの利用者数は測定していないことから、利用状況を提示することは難しいが、資料４のような状況であると想定している。なお、駅前広場大階段横エレベーターのみ特定日の利用者数を測定している。
11	計画にある市民活動拠点としての会議室や調理室の規模や対応できる人数、フリースペースが活用できる人数はどのようになるのか。	次回の委員会で提示する予定
		資料５を参照
12	フリースペースの座席数はどのくらいを想定しているのか。コロナ禍で座席の間隔を広げる必要があるが、それらを見込んだ形で十分な席数が確保できる予定なのか。	フリースペースの使い方について、現在検討していることから整理次第提示。（ただし、座席を設置しない使い方もあるため座席数では提示できない可能性がある）
		資料５を参照

13	公共エリアの工事費用９億5,000万円の内訳はどうなっているのか。どこにいくらのお金をかける試算か (1) イノベーションプラザの改修費 (2) 公共エリアに新たにエレベーターを設置する計画があるが、イノベーションプラザ奥には既存のエレベーターがある。新たに作る必要性があるのか？ (3) センター広場に設置するエスカレーター２基の設置費用は？	現在基本計画で詳細な費用（内訳）を算出していることから、算出次第提示。 ―
14	つくばセンタービルは、1983年の竣工から今年で38年目を迎え、２年後には築40年となる。一般的に地区40年ともなると、外壁の防水、受変電設備、通帳設備、配管や配線等の全面改修や更新が必要とされるが、その計画はあるのか。今回改修することで、今後何年間利用することを想定しているのか。	市単独の設備については、原則すべて入れ替える予定。 なお、躯体や設備の多くは区分所有者３者の共有財産であり、３者で組織する管理協議会で計画的に改修や工事を行っている。計画等については市以外の区分所有者から会社の経営に影響するため、公表できない。 ―

つくばセンタービルリニューアルにおいて外構部で改修する箇所（修繕は除く）

つくば中心市街地まちづくり調査特別委員会資料3

令和3年(2020年)1月27日
都市計画部学園地区市街地振興室

図面は現況の２階の図面

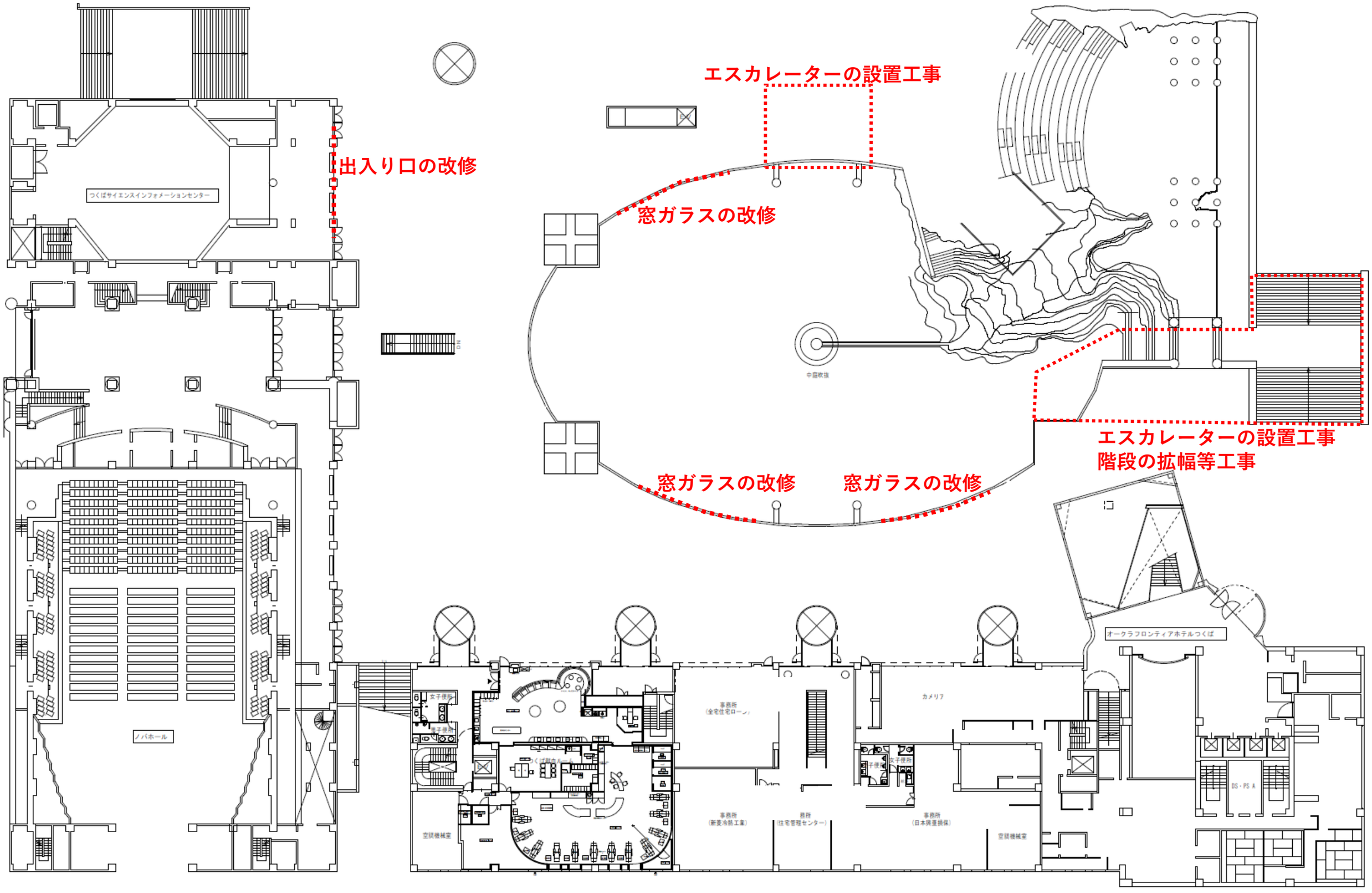
出入り口の改修

エスカレーターの設置工事

窓ガラスの改修

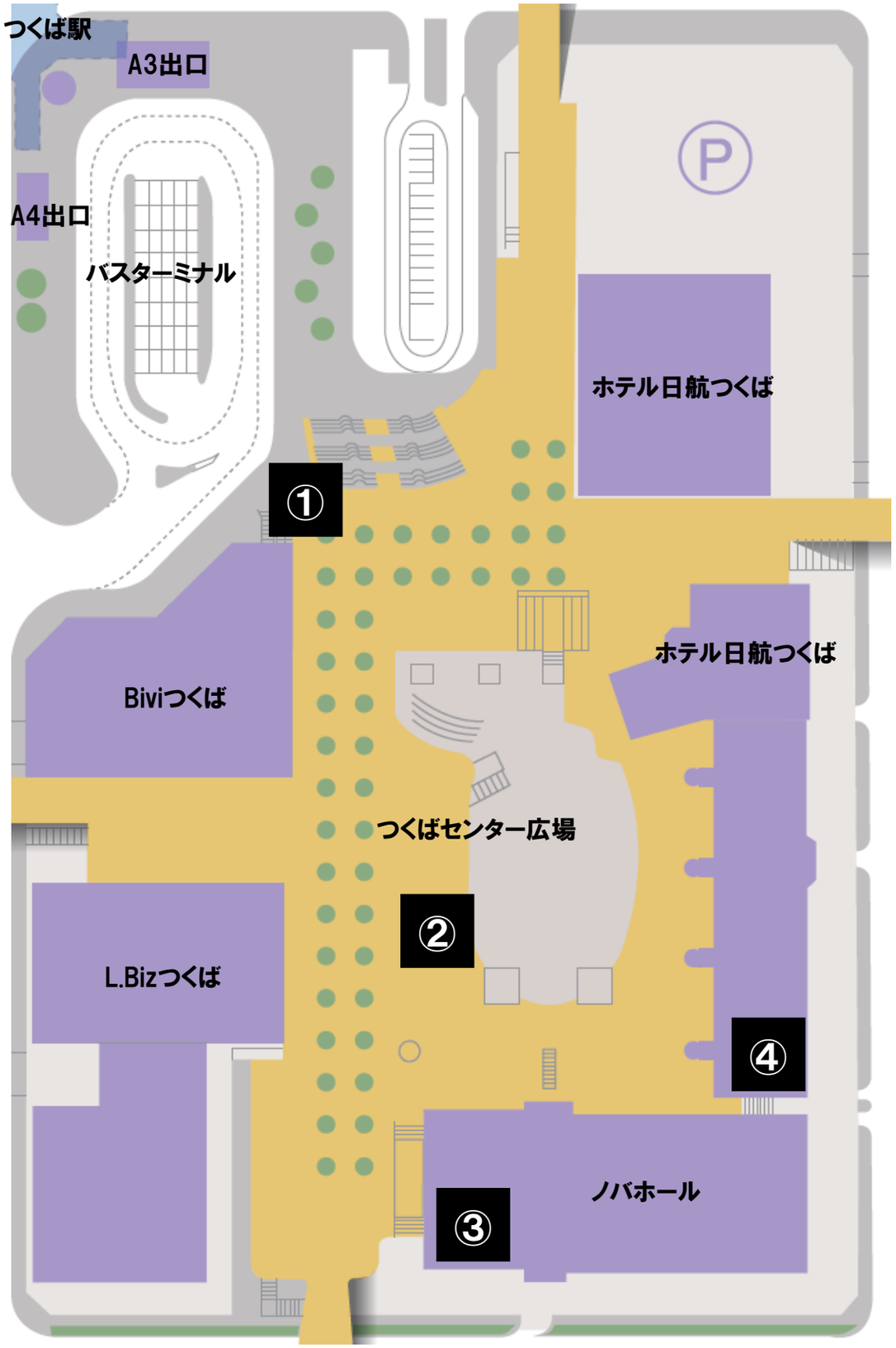
エスカレーターの設置工事
階段の拡幅等工事

窓ガラスの改修　　窓ガラスの改修



エレベーターの利用状況について

令和3年(2020年)1月27日
都市計画部学園地区市街地振興室



①バスターミナル大階段エレベーター

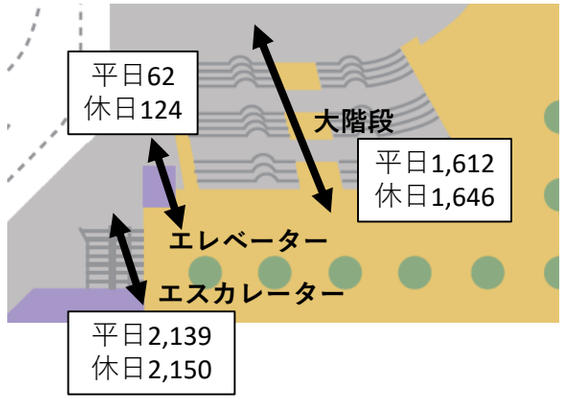
◆設置場所
駅前広場大階段横、駅前広場とペデストリアンデッキを接続（階段、エスカレーターが併設）

◆設置管理者
つくば市（隣接するエスカレーターはBiviつくば）

◆利用状況
つくば駅及びバスターミナルからペデストリアンデッキへのアクセスとして使用

※歩行者自転車交通量調査

- **実施概要**
  つくば駅周辺のペデ上の交通量（９地点）を毎年調査
- **実施日**
  2020年10月29日（木）、10月31日（土）
- **実施時間**
  7時から19時
- **調査方法**
  調査員を設置し目視で測定



②つくばセンター広場エレベーター

◆設置場所
つくばセンター広場上、センター広場の１、２階と地下駐車場を接続

◆設置管理者
つくば市

◆利用状況
- センター広場１，２階及び地下駐車場への移動で使用
- １階のエレベーター箇所がわかりにくいとの意見が寄せられている
- 利用者数は未調査

③イノベーションプラザエレベーター

◆設置場所
イノベーションプラザ奥、搬入用エレベーターとして設置

◆設置管理者
つくば市

◆利用状況
- 通常は運転してなく、搬入及び車いす等の利用者がいた場合のみ運転
- 設置場所が奥まっており一般利用者に使いにくいことや、１階の小ホールに音等の影響があることから、使用が難しい
- 利用者数は未調査

④つくばセンタービル内エレベーター

◆設置場所
つくばセンタービル低層棟内、ビルの地下１階から４階を接続

◆設置管理者
つくばセンタービル管理協議会（区分所有者３者の共有財産）

◆利用状況
- 主に３階のオフィス、４階の交流センター利用者が利用
- 利用者数は未調査

つくば中心市街地まちづくり調査特別委員会　資料５
令和３年（2021年）１月27日
都市計画部学園地区市街地振興室

つくばセンタービルリニューアル　市民が利用できる面積の比較表

現状の各施設　市民が利用できるスペース

※ノバホール本館は除く

番号	施設内容	面積（㎡）	定員数（人）	
	吾妻交流センター			
1	大会議室	63	30	
2	小会議室	28	10	
3	和室	36	24	
4	音楽室	74	30	
5	調理室	59	24	
6	フリースペース	30	10	※１
	小計	290	128	
	市民活動センター			
7	会議スペース（談話スペース含む）	40	20～30	
8	印刷・作業スペース	30	4	※１
	小計	70	24～34	
	つくばイノベーションプラザ			
9	大会議室	200	100	
10	中会議室	78	20	
	小計	278	120	
	ノバホール小ホール			
11	ホール	170	110	
12	楽屋	26	8	※１
13	楽屋	24	8	※１
	小計	220	126	
	消費生活センター			
14	相談室	22	２～４	※１
	小計	22	２～４	
	全施設合計	**880**	**400～412**	

※１）具体的な定員数は設けていないが、おおよその利用人数を担当課への聞き取りにより確認。

リニューアル案の　市民が利用できるスペース一覧

※現時点の想定であり、実施設計で変更する可能性はあり

フロア	施設内容	面積（㎡）	定員数（人）	対応番号
１Ｆ	会議室	20	10	2
	会議室（和室）	40	26	3
	音楽室・会議室	80	32	4
	キッチンスタジオ（調理室）	80	33	5
	印刷室・作業室	30	10	8
	作業室	20	6	
	相談室	12	6	
	相談室	5	２～４	
	相談室	5	２～４	
	相談室（消費生活）	5	２～４	
	相談室（消費生活）	5	２～４	
	フリースペース（窓口待合含む）	370	123	6、7
２Ｆ	小ホール	200	129	11
	楽屋	20	6	12
	楽屋	20	6	13
３Ｆ	会議室	200	100	9
	会議室	60	30	10
	会議室	30	15	
	屋外テラス	40	13	
	全施設合計	**1,242**	**554～562**	

既存の市民が利用できるスペースより362㎡増加。

現在の吾妻交流センター及び市民活動センターで市民が利用できるスペース(360㎡)と同規模を追加で確保できる。

職員の事務スペース

フロア	施設内容	面積	定員数
１Ｆ	事務室（活動拠点）	100	―
	事務室（市民窓口）	120	―
	事務室（消費生活）	37	―