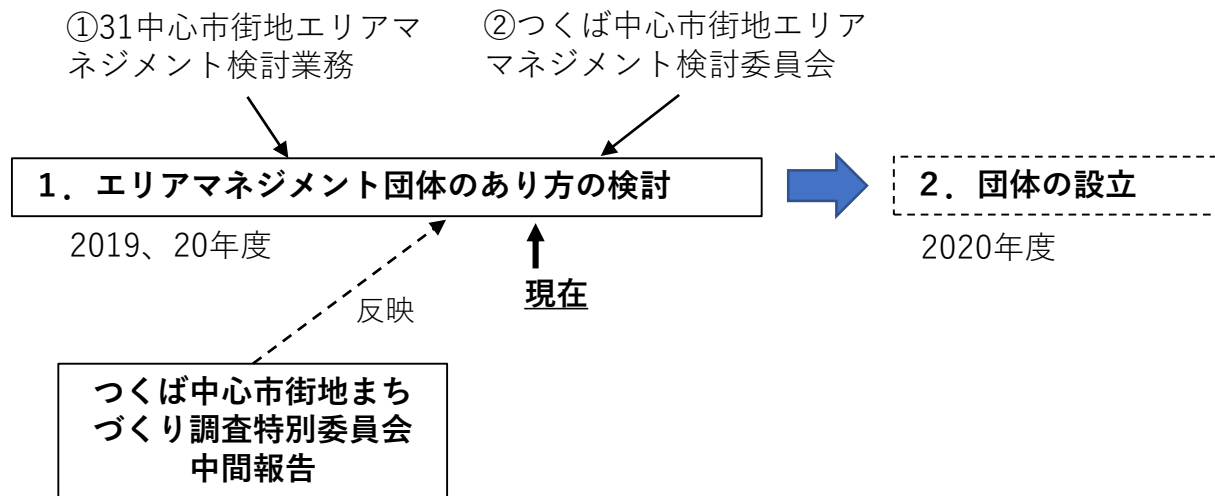


1. エリアマネジメント団体に関する現在までの検討状況

中心市街地の魅力あるまちづくりを持続的に続けていくためには、エリアマネジメントの実現が重要であると考えていることから、2019年度から中心市街地にふさわしいエリアマネジメント等について検討を行っている。



◆検討の手法

- ①2019年度予算で「31中心市街地エリアマネジメント検討業務」を委託し、エリアマネジメントのあり方や団体のあり方等について検討を実施（委託費：6,600千円、委託先：株式会社日建設計総合研究所、6月に契約）
- ②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し、エリアマネジメントのあり方等について助言を頂く
 - 委員会から出されている主な意見
 - ・科学技術やペデなどのつくばの資源をまちづくりに活かすことが必要
 - ・つくば独自の価値観でまちづくりを推進することが必要
 - ・エリアを絞ってまちづくりを行うことが必要
 - ・街で活動する機関同士の連携・調整する仕組みや街に不足している取組みを推進する仕組みが必要 等

◆本日の報告について

- ・現在の検討状況及びエリアマネジメント団体のあり方等について報告
- ・市が地域運営会社にセンタービルのイノベーション施設部分及び地下駐車場を現物出資し、地域運営会社がイノベーション施設の整備運営を行った場合の整備手法に基づき検討を行ったものである
- ・今後、議会と意見交換を行いながらエリアマネジメント団体の詳細について検討を行う

2. つくば駅周辺のまちづくりの課題

①つくばならではの資源をまちづくりに活かしてきていない

- ・科学技術の集積をまちづくりに活かしてきていない（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活用できる資産が多く存在するが、活かしてきていない

②つくばならではの景観、街並みが大きく変化するなど、街並み誘導が不足している

- ・公務員宿舎跡地の開発により大きく街並みが変化してきている
- ・ペデや公園周辺などの街並み誘導が不十分である

③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

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

④歩いて暮らせる、歩いて楽しいまちになっていない

- ・街に多様性が不足しており、面白みに欠ける
- ・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

⑤まちづくりを主体的に推進、調整する機能・組織が不足

- ・つくばの技術やアイデアを形にする人が不足
- ・つくば駅周辺の事業収益が低下していることから事業を実施する者が少ない（地価の高騰、建築費高騰による利回り低下）
- ・様々な機関が様々な取組みを行っているが、それらを調整する者がいない
- ・公共公益用地が非常に多いことから、民間事業者の立地が少ない 等

※つくば駅周辺の市場動向

- ・商業、業務ともに施設（箱）の収支が厳しいために事業化は難しいとの意見が多い
- ・一方、条件が合えば出店したい入居者は存在する
- ・住居は供給過多に近づきつつある

3. つくば駅周辺で現在までに取り組んできたこと

○ハード事業

- ・つくば駅前広場（バスターミナル）、つくばセンター広場の再整備
- ・ペDESTリアンデッキの再整備
- ・街灯整備や通学路整備、自転車走行帯の整備等の道路整備
- ・中央公園や大清水公園等の公園のリニューアル
- ・BiViつくばの建設 等

○ソフト事業

- ・つくバス等の公共交通の充実
- ・モビリティ実験特区やスマートシティ等の新たな技術の実験
- ・国家公務員宿舎の廃止売却を踏まえたまちづくり誘導
- ・未利用地売却の際のまちづくり誘導
- ・パブリックスペースの活用（ペデカフェプロジェクト等）
- ・図書館の利便性向上に向けた取組み
- ・つくば市無電柱化条例による電柱がないまちづくりの推進
- ・つくばセンター地区活性化協議会の支援

4. つくば駅周辺のまちづくりの目指すべきイメージ

“つくば中心市街地まちづくりビジョン”

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るプレイスメイキング
- みんなで出かけたい文化芸術・スポーツイベント
- 駅前で豊かな食体験

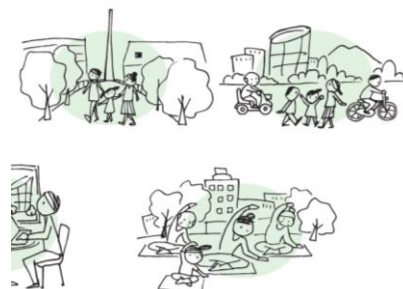


ローカル × 持続可能性
Local × Sustainability

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

その考え方

つくばにしかない資源をまちづくりに活かし、つくばだけを創出する

まちづくりの方向性

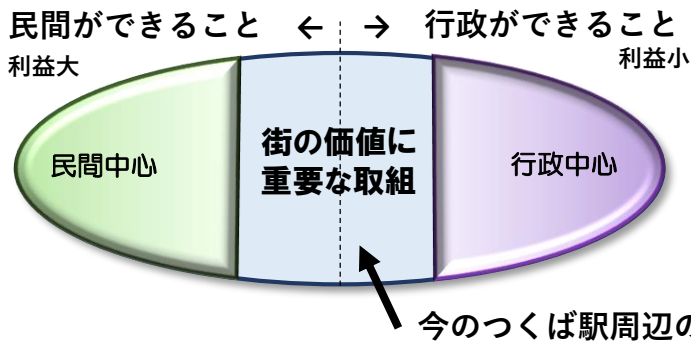


- ① まちづくりの課題を科学技術で解決する世界のモデルとなるまちづくり
- ② つくばにしかない街並みや体験を提供するまちづくり
- ③ イノベーションを誘発することで新たなビジネスが生まれるまちづくり
- ④ つくば駅周辺だけでなく、つくば市全体の活力が生み出されるまちづくり

5. 実現するために必要な考え方

①短期的な利益になりにくい街に必要な取組を実施できる者がいないため、主体的にまちづくりが可能な機能が必要

街に必要な取り組みで現在不足しているものは、民間事業者単独では実施が難しいものが多く、それらの取組を実施できる者がいない。そのため、魅力あるまちづくりに向けた取り組みが可能な機能（団体）が必要である。
 （つくば駅周辺の収益の低下により投資をするものが少ない。入居希望者はいるが箱物整備が難しい）
 （国が街を創ってきたことから、主体的に動く者が不足）



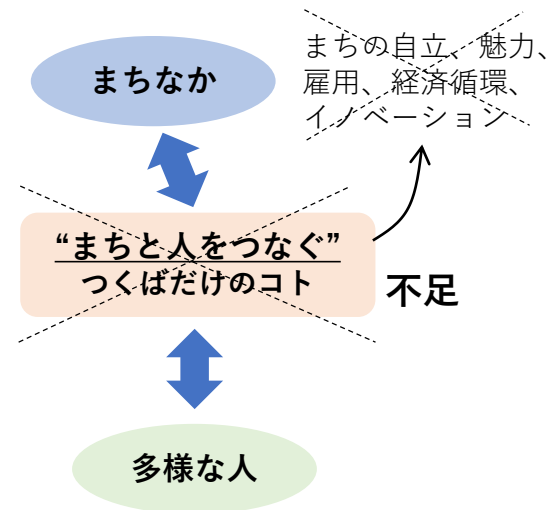
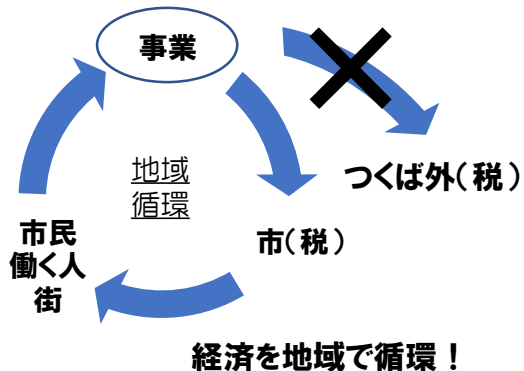
- ・科学を遊びながら学べる施設
- ・まちのPRやプロモーション
- ・スタートアップを中心としたオフィス
- ・パブリックスペースの活用
- ・チャレンジショップ
- ・市内の技術を活かした取組み 等
 （掃除ロボットや警備ロボット等）

②まちなか人とつながるコトの提供が不足している

まちなかに人が来るためには、まちなか人とつながる“ここならではのコト”を提供することが必要であるが、その提供ができていない。また、できる人がいない。

③各主体が様々な取組を実施しているが、それらを連携させて見せることや調整する機能が不足している

④地域の利益を外に流出させず、地域で経済が循環する仕組みが必要



街に不足している取組の実施 及び
 取組を実施できる主体（団体）が必要

6. つくば駅周辺に今後必要な取組み

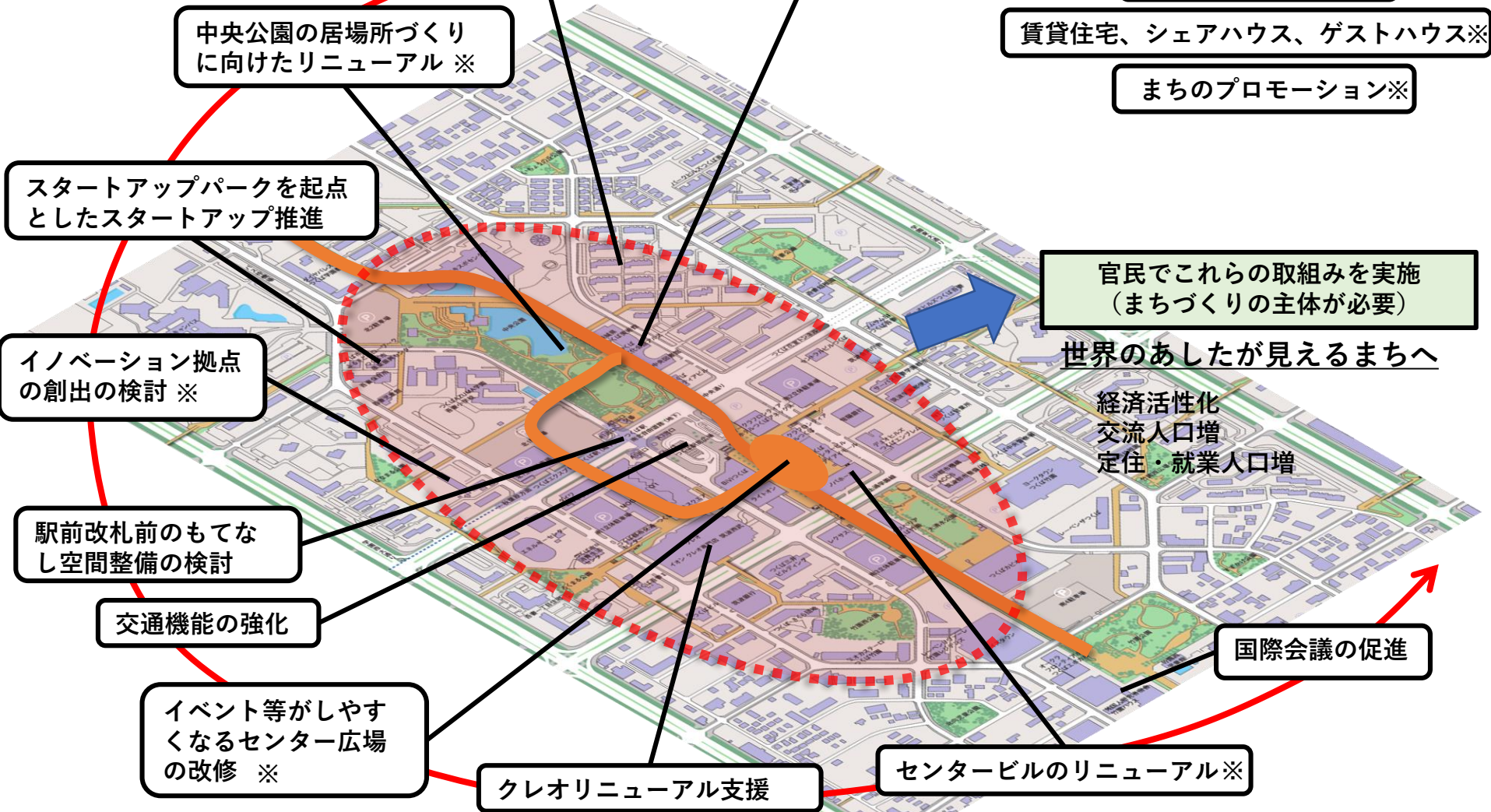
※の取組みは行政主体もしくは民間事業者単体では実施が難しく、官民連携で実施すべき事業

つくば駅周辺に現在不足しており、今後取り組むことが必要な取組み

○考え方

つくば公園通りを中心にエリアを限定して集中的に取組みを実施

→ 効果の最大化



官民でこれらの取組みを実施
(まちづくりの主体が必要)

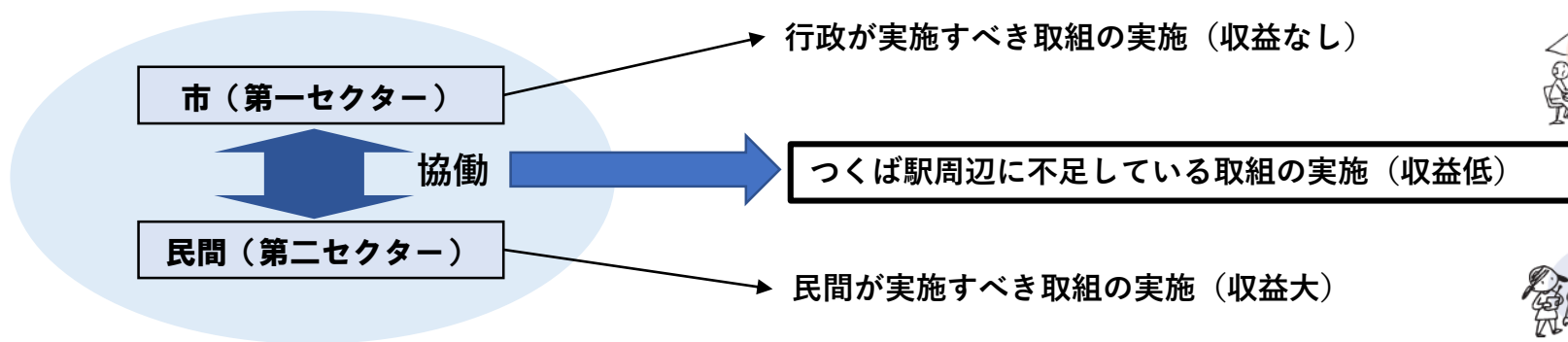
世界のあしたが見えるまちへ
経済活性化
交流人口増
定住・就業人口増

7. まちづくりを行う団体の考え方

◆まちづくりを実施する組織

国内で活動する団体は以下の3つの分類に分けることができる。

主体	概要		役割
第一セクター	国及び地方公共団体等の公企業		公的な取組みを実施
第二セクター	民間企業		営利を目的として経済活動を行う
第三セクター	非営利団体、官と民が合同で出資する企業	官の関わりが大きい	利益追求ではなく、公的役割が中心となった取組みを実施（第一セクターの補間）
		民の関わりが大きい	利益のみの追求ではないが、利益をも追求した上で、その利益を持って公的な取組みを展開する（第二セクターに近いもの）



限りなく第二セクターに近い柔軟な第三セクターがまちづくりを推進、実施には必要

その一つとして全国ではまちづくり会社という手法で課題解決を目指している。

○まちづくり会社とは

ディベロッパー、マネジメント、公益性、企業性、地域密着性の5つの役割を期待する組織（国交省HPより）

○全国のまちづくり会社

全国に相当数のまちづくりが存在。正確な統計はないがH23の国交省のアンケート調査では、1631のまちづくり団体が存在（うち、株式会社134社）

◆つくばセンター地区活性化協議会について

つくば駅周辺のにぎわい創出や調整を担うために、2009年につくばセンター地区活性化協議会が設立され、様々な活動を行っているが、多くの課題が顕在化していることから、新たな組織への移行も含め検討している。

○目的と活動内容

目的

- ・つくばセンター地区及び周辺地区の繁栄及び発展のための事業の実施
- ・会員の相互交流

活動の内容

- ・地域活性化事業（イベント実施（6回程度）、イベント支援等）
- ・地域環境整備等事業（花壇の手入れ、防犯パトロール等）
- ・その他（情報発信、公共空間の活用等）

○現状

- ・会員数 : 55者
- ・事務局 : つくば都市交通センター、筑波都市整備株式会社、つくば市
- ・事業費 : 事業費 約4,000千円（人件費、事務所費は除く）
事業費は会員の会費及び寄付による。人件費、事務所費等については、事務局の3者が負担



○成果と課題

成果

- ・つくば駅周辺の多くの事業者が参画しており、横のつながりを構築
- ・ランタンアートなど季節ごとのイベントが定着しており、多くの来訪者を集客（ランタンアートは約2万人の集客）
- ・花壇の手入れや防犯パトロールなど地域貢献の取組みが定着

課題

- ・取組みの中心がイベントであり、一時的なにぎわい創出の効果は出ているが、日常のにぎわいづくりが不足
- ・つくばならではの取組みや体験の提供が少ない
- ・多くの会員が参画しているが、調整機能としては不十分である（会員の協議会への関心が薄い）
- ・任意団体であることから、主体的かつ積極的に事業を展開するには課題が多い（契約行為ができない）
- ・事務局の3者が運営費用として多額の費用を拠出するなど、持続可能な運営形態ではない
- ・2021年度以降、運営費等の関係から、活性化協議会の存続が難しい 等

更なる調整機能の強化やつくばならではの事業の実施ができるような新たな組織が求められている

官と民が連携した新たなまちづくりの推進調整組織を設置し、まちづくりを積極的に推進する必要がある

8. つくば駅周辺に必要な機能

まちづくりに必要な機能

地域で動く機能

①域内で調整する機能

地域内調整
各機関調整
検討、協議 等

一部機能は現存

つくばセンター地区活性化協議会

②地域のまちづくりを推進する機能

プレーヤー
コーディネーター 等

現在は不在

地域をサポートする機能

③活動を支援する機能 市域全体の調整機能

空間の提供
支援、調整 等

現存

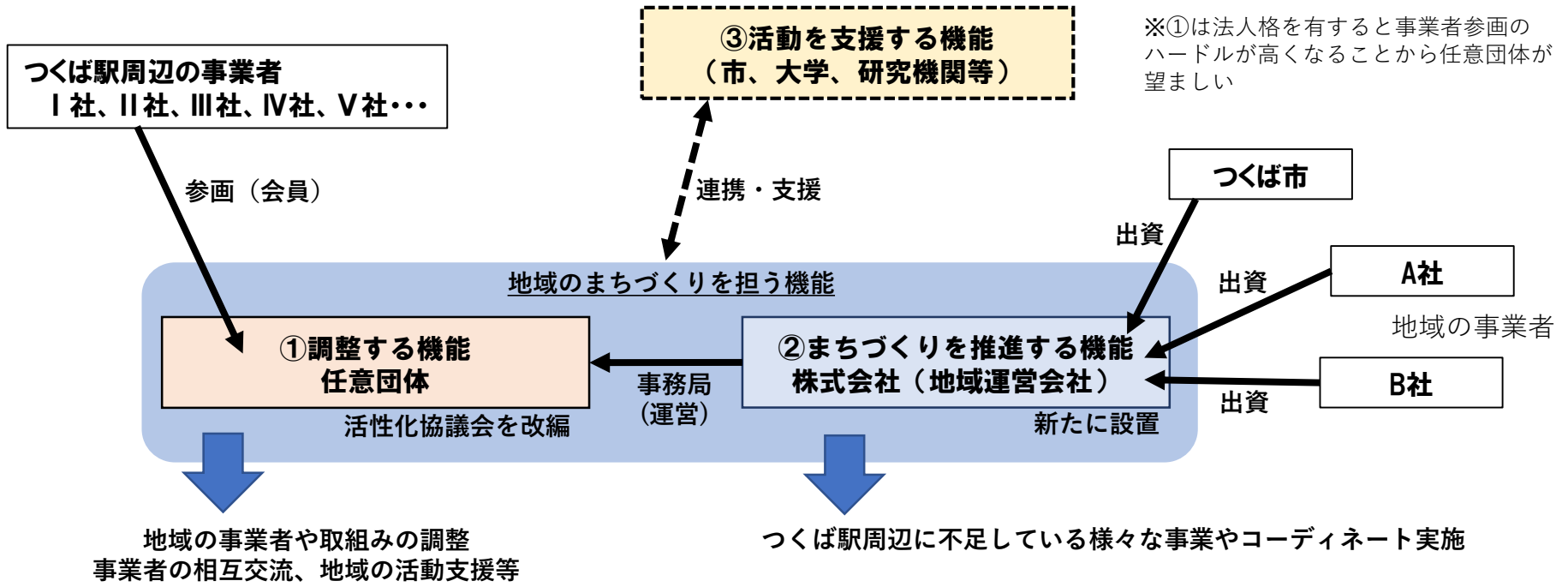
つくば市、大学、研究機関、民間事業者等

つくば駅周辺において魅力あるまちづくりを積極的に進めて行くためには、①と②の機能を行う団体が必要

※機能を担う団体設立に向け考慮すべき事項

- ・現在のつくばセンター地区活性化協議会は持続が難しいことから、再編が必要
(①の機能は現協議会をベースに再編することが必要)
- ・科学技術等の調整・推進機能は多く存在することから、まちづくりに重点を置いた機能にすることが必要
- ・街の価値向上に必要な取組みを行うことから、官民が連携した機能にすることが必要
- ・①と②の機能は役割が大きく異なることから、別団体とすることが必要
(①は多くの関係者が参画することが必要、②は早急かつ柔軟に取り組めることが必要)
- ・持続可能な組織とするため、自ら稼ぎ、その収益をまちづくりに投資することが必要

考えられる団体の形態（案）



9. ①調整する機能が取り組むべき事項(案)

【つくばセンター地区活性化協議会を改編】

◆目指す姿

エリアのまちづくり活動を支えていくプラットフォーム

※現在、活性化協議会と協議中

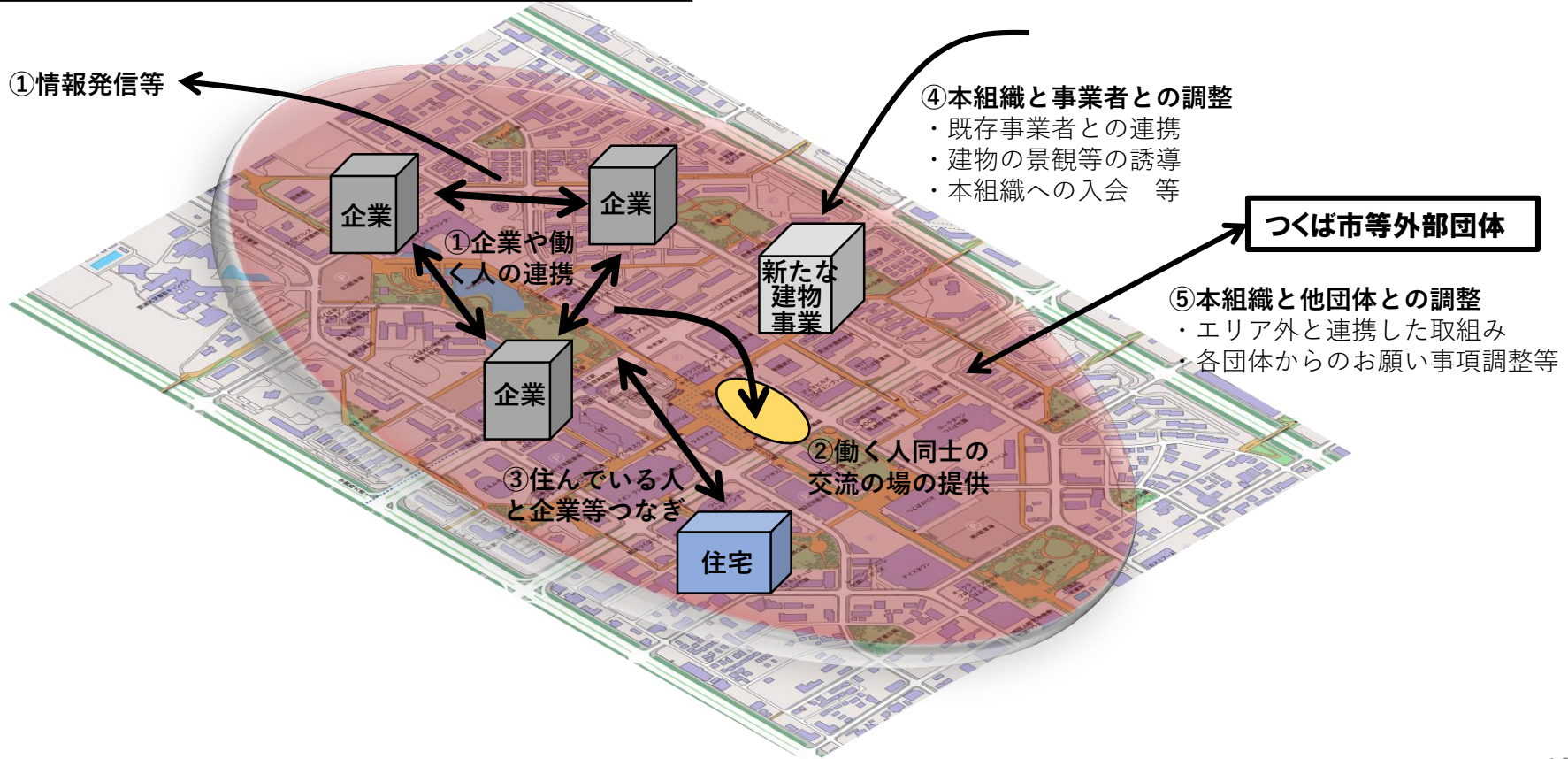
◆実施事項案

【Ⅰ.エリア内の調整】

- ①企業間の連携や協働した情報発信
- ②働いている人の交流の場の提供
- ③住んでいる人と働いている人、企業とのつなぎ 等

【Ⅱ.エリア外との調整】

- ④エリア内に建物を建てる人や事業を行う人等との調整
- ⑤その他のエリアやその他の団体との調整



10. ②地域運営会社の取り組むべき事項(案)

【新たに組織を新設】

◆目指す姿

つくばの資源でここにしかないコトを提供し、つくばにしかない多様な街をつくる

※不足している民間では難しい取組みや既存事業者と相乗効果を生む取組みを実施

◆目指す効果

- ・経済活性化
- ・交流人口増加
- ・定住・就業人口増加

◆当初に取り組むべき事項(案)

【中央公園】

こどもから大人まで楽しめるコトや居場所を提供

- 水辺や林間等を活用した遊び場づくり
- 団体の支援や調整によるイベント促進
- レストハウス等を活用したたまり場



【つくばセンター広場】

いつでも何かが起こっている場を創出

- 誰でもいつでもくつろげる居場所づくり
- 団体の支援や調整によるイベント促進



【つくばセンタービル】

イノベーション拠点の運営

- センタービルのイノベーション施設の整備運営



【エリア全体の取組み】

街のブランディングの実施

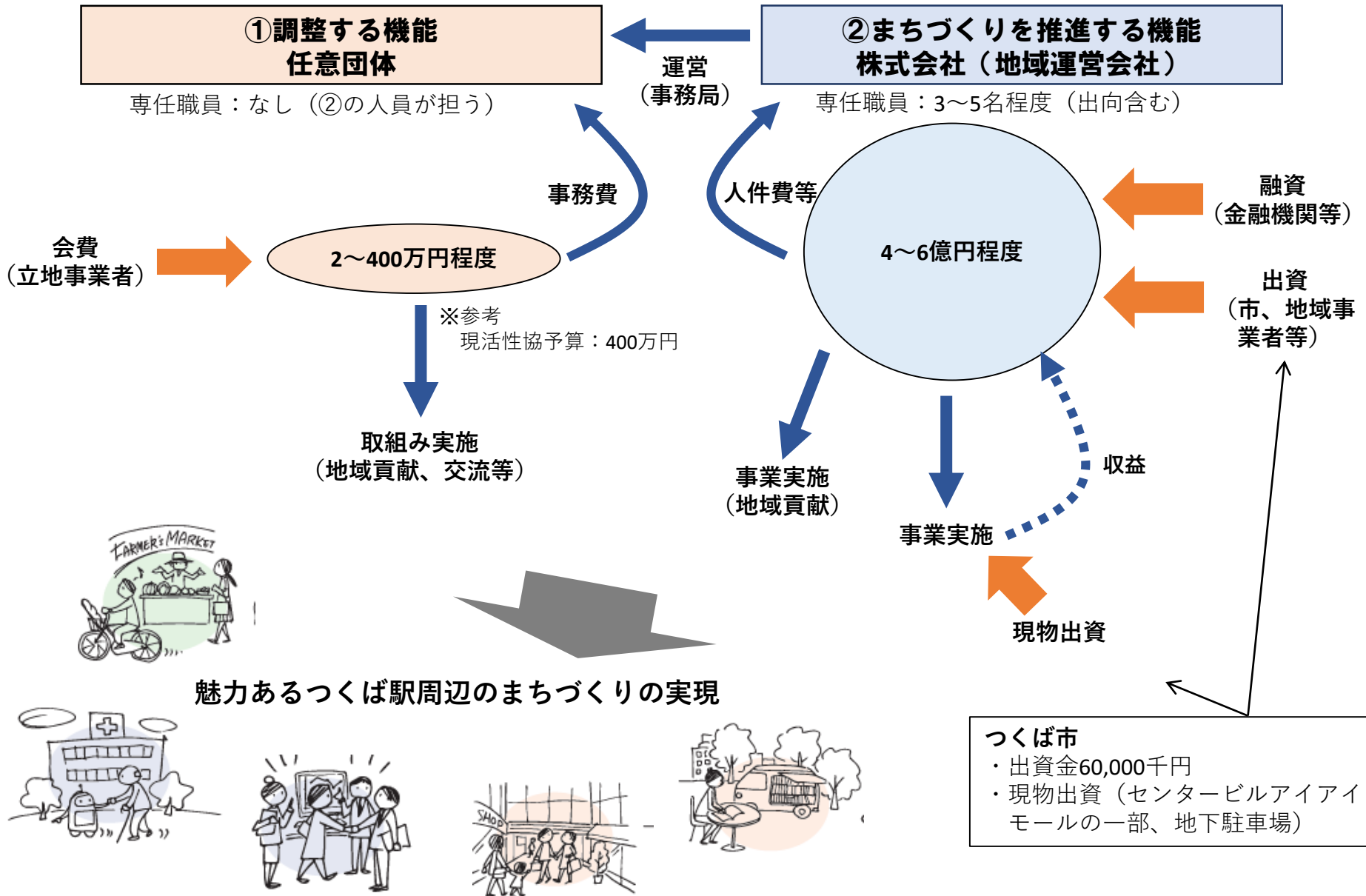
- 駅周辺のブランディングのためのPR活動
- 街中での科学技術の活用
(ロボット清掃やロボット警備等)
- 駅周辺のパブリックスペースの一括管理の実施



今後取り組むべき事項(案)

- 子ども体験施設の整備運営
- チャレンジショップやペデ等のキオスク等の設置
- イノベーション拠点の拡大
- 賃貸住宅やシェアハウスの整備運営
- 駅周辺のテナントリーシング等の誘致活動 等

11. 2つの団体の運営の手法(案)



12. 今後のスケジュール(案)

2019年度	2020年度			
1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月
<p>1/24 特別委員会</p> <p>◆事項 特別委員会中間報告、 戦略を踏まえたエリ マネ団体の考え方</p> <p>3月定例会</p> <p>◆上程事項 当初予算 出資金：60,000千円 計上予定</p> <p>つくばセンター地区活性化協議会との調整（継続）</p>	<p>詳細検討</p> <p>◆事項 議会と意見交換を図りながら以下の事項を検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団体の詳細スキーム（収支等含む） ・団体実施事項の詳細検討 ・参画者の調整 		<p>団体の設立等</p>	<p>現物出資 議会上程 予定</p>