

第3章 (1)つくば駅近接エリアの現状について

第3章 つくば駅近接エリアにふさわしい都市機能の方向性について

第3章では、つくば駅周辺の核となるつくば駅近接エリアにおいて、市民や事業者等がどのようなまちづくりを望んでいるかを確認した上で、望ましいまちづくりの方向性、都市機能のあり方を整理する。また、都市機能を導入する上で考えられる手法について整理する。

(1) つくば駅近接エリアの現状について

つくば駅近接エリアの方向性を検討するにあたり、近年のつくば駅周辺の動向について整理する。

ア 土地利用の変化

つくば駅周辺では、国家公務員宿舎の廃止売却やUR所有地の売却などにより、近年土地利用が大きく変化している。ここでは近年のつくば駅周辺の土地利用の変化を示す。

○平成29年(2017年)と令和5年(2023年)の土地利用の変化をみると、国家公務員宿舎(住)の跡地が売却されたことにより、吾妻1丁目などにおいてマンション(住)に変化している箇所が複数確認できる。

○竹園2丁目や吾妻3丁目などの一部において、商業機能が減少し、住宅に変化している箇所がみられる。

※詳細は資料編 P216～参照

イ 人口の変化

つくば駅周辺(春日1丁目、吾妻1丁目、吾妻2丁目、吾妻3丁目、竹園1丁目、竹園2丁目、東新井)の人口は、平成19年(2007年)までは順調に増加していたが、平成20年(2008年)から平成23年(2011年)までは国家公務員宿舎の廃止に伴う退去により、微減した。しかし、国家公務員宿舎跡地におけるマンション建設が相次いだことから、平成24年(2012年)からは概ね横ばいで推移し、平成31年(2019年)からは増加している。

また、各町丁目では以下の傾向がみられる。

○春日1丁目、吾妻1丁目では、平成25年(2013年)の国家公務員宿舎の廃止により、平成26年(2014年)から平成28年(2016年)にかけて人口が減少している。その後、令和元年(2019年)に国家公務員宿舎跡地へのマンション建設により、令和3年(2021年)と令和4年(2022年)に人口が増加したと考えられる。

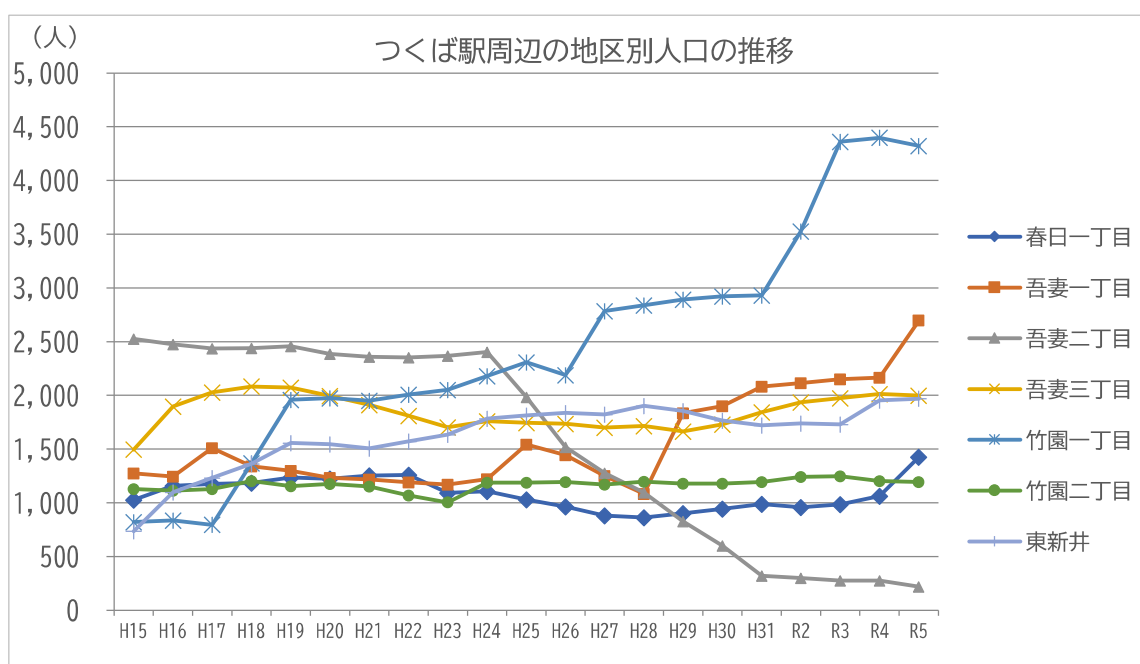
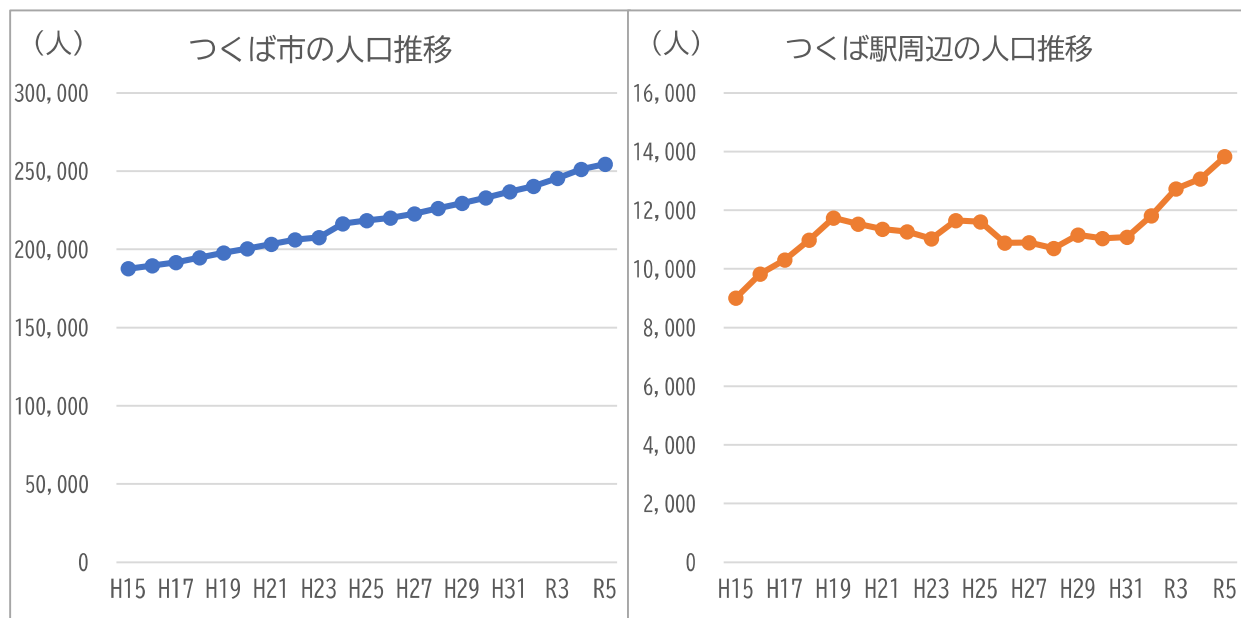
○吾妻2丁目では、国家公務員宿舎廃止の影響を大きく受けており、平成24年(2012年)に2,500人程度であった人口が、令和元年(2019年)には300人程度に大幅に減少した。

○吾妻3丁目では、平成28年(2016年)の国家公務員宿舎売却後、平成30年(2018年)に分譲戸建て住宅が建設され、令和4年(2022年)まで人口が徐々

第3章 (1)つくば駅近接エリアの現状について

に増加したと考えられる。

○竹園 1 丁目では、未利用地であった箇所にマンション建設が相次いだことから、平成 17 年（2005 年）以降人口が急激に増加している。



※詳細は資料編 P219～参照

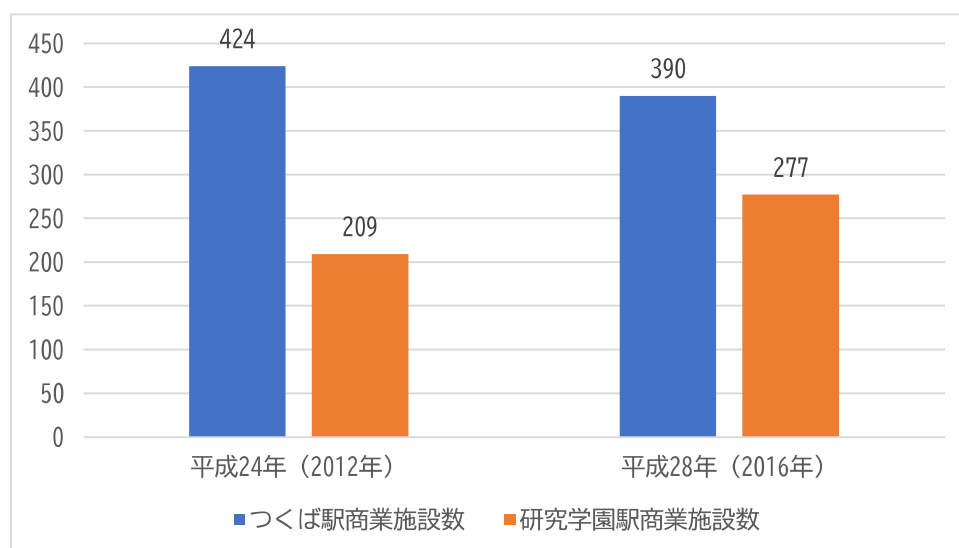
第3章 (1)つくば駅近接エリアの現状について

ウ 商業事業所の動向

つくば駅周辺では、平成 29 年（2017 年）2 月の西武筑波店閉店をはじめ、商業機能の流出が顕在化している。経済センサスにおいて商業事業所数の推移を整理する。なお、経済センサスでは、町丁目単位で公表されている最新のデータが平成 28 年（2016 年）であることから平成 24 年（2012 年）と平成 28 年（2016 年）の比較を示す。

○つくば駅周辺では、西武閉店以前から商業事業所数が減少している。

○一方、研究学園駅周辺では、商業事業所数が増加している。



※詳細は資料編 P223～参照

エ 歩行者自転車交通量の変化

つくば駅周辺では、平成 23 年（2011 年）から歩行者自転車の交通量を計測しており、以下の傾向がみられる。

○西武筑波店の閉店は地点 5、6 に大きく表れており、閉店前後では半数程度まで減少している。

○令和 2 年（2020 年）～令和 4 年（2022 年）は、新型コロナウイルスの影響により、多くの地点において平日休日ともに交通量が減少している。

○平成 26 年（2014 年）に交通量が減少している。詳細な要因はわからないが、つくば駅周辺の国家公務員宿舎において、平成 25 年（2013 年）に大幅な削減計画が出され、退去が始まったことによる影響だと思われる。

※詳細は資料編 P229～参照

第3章 (2)つくば駅近接エリアに対する市民等の意向について

(2) つくば駅近接エリアに対する市民等の意向について

今後のつくば駅近接エリアのまちづくりを検討するためには、市民だけではなくつくば駅周辺の事業者や就業者等の意向も重要であることから、以下のアンケート調査を実施した。【再掲】

- ① 市民、在勤在学者に対するアンケート（P3～）
- ② つくば駅周辺の事業所に勤務している従業員のアンケート（P28～）
- ③ つくば駅周辺に立地する企業や団体を中心とした事業者に対するアンケート（P50～）

つくば駅近接エリアの魅力や課題、今後のまちづくりの方向性について、主体ごとの意向を整理する。

ア つくば駅近接エリアの魅力について

現在のつくば駅近接エリアの魅力については、多くの方が「緑が豊かで多く整備されている」、「イベントが多く開催されている」、「歩行者が歩きやすい」と回答しており、「緑豊かな環境」、「イベント等のにぎわい」などを魅力として感じている。

なお、主体ごとには以下の意見が多く出された。

主体	多い意見
① 市民、在勤在学者 (市民アンケート問 10)	1 位「緑が豊かで多く整備されている」 2 位「イベントが多く開催されている」 3 位「歩行者が歩きやすい」
② つくば駅周辺従業者 (従業者アンケート問 13)	1 位「緑が豊かで多く整備されている」 2 位「歩行者が歩きやすい」 3 位「商業施設が充実している」 3 位「イベントが多く開催されている」
③ つくば駅周辺事業者 (事業者アンケート問 1)	1 位「歩行者が歩きやすい」 2 位「緑が豊かで多く整備されている」 3 位「イベントが多く開催されている」

イ つくば駅近接エリアの課題について

現在のつくば駅近接エリアの課題について、多くの方が、「商業施設が不足している」、「アミューズメント施設が不足している」、「駐車場が使いにくい」と回答しており、「にぎわいに関する施設の不足」と「駐車場の使い勝手」について課題と感じている方が多い。

なお、主体ごとには以下の意見が多く出された。

第3章 (2)つくば駅近接エリアに対する市民等の意向について

主体	多い意見
① 市民、在勤在学者 (市民アンケート問 11)	1 位「商業施設が不足している」 2 位「アミューズメント施設が不足している」 3 位「駐車場が使いにくい」
② つくば駅周辺従業者 (従業者アンケート問 14)	1 位「商業施設が不足している」 2 位「駐車場が使いにくい」 3 位「アミューズメント施設が不足している」
③ つくば駅周辺事業者 (事業者アンケート問 2)	1 位「商業施設が不足している」 2 位「アミューズメント施設が不足している」 3 位「駐車場が使いにくい」

ウ つくば駅近接エリアの今後のまちづくりについて

今後、つくば駅近接エリアがどのようなまちになってほしいかについては、最も多かったのは「商業施設やアミューズメント施設が多く立地する活気があるまち」であり、「にぎわいがあるまち」を望んでいる声が多い。

また、「公共施設や文化施設が多く立地する便利で文化的なまち」を望む声も多く、「文化的なライフスタイル」を望む声も多い。

なお、主体ごとには以下の意見が多く出された。

主体	多い意見
① 市民、在勤在学者 (市民アンケート問 12)	1 位「商業施設やアミューズメント施設が多く立地する活気があるまち」 2 位「公共施設や文化施設が多く立地する便利で文化的なまち」 3 位「イベントや催しが頻繁に開催され、にぎわいがあるまち」
② つくば駅周辺従業者 (従業者アンケート問 15)	1 位「商業施設やアミューズメント施設が多く立地する活気があるまち」 2 位「公共施設や文化施設が多く立地する便利で文化的なまち」 3 位「公共交通が充実し車を使わなくても移動しやすいまち」
③ つくば駅周辺事業者 (事業者アンケート問 3)	1 位「商業施設やアミューズメント施設が多く立地する活気があるまち」 2 位「公共施設や文化施設が多く立地する便利で文化的なまち」 3 位「公園や広場などのパブリックスペースでゆっくりと過ごせるまち」

第3章 (3)つくば駅近接エリアが目指すまちづくりの方向性

(3) つくば駅近接エリアが目指すまちづくりの方向性

ア つくば駅近接エリアの課題

(2)の市民等の意見やつくば駅周辺の事業者と実施した意見交換会(P58～)等のその他の意見を踏まえると、現在のつくば駅近接エリアには以下のような課題が見られる。

分類	課題
にぎわい関係	・商業施設や飲食店、アミューズメント施設、体験施設などのにぎわい施設が不足している。 ・つくばならではの科学等を感じられる場所が少ない。 ・こどもが遊べる施設が不足している。 ・アフターコンベンションができる場所が少ない。 ・イルミネーションが寂しい。 等
インフラ関係	・ペDESTリアンデッキ等のインフラの老朽化が顕在化している。 ・パブリックスペースが充実しているが、それらを十分に活用できているとは言えない。 ・街灯が少なく暗い。 等
交通関係	・駐車場が使いにくい。 ・公共交通などの移動手段が少ない。 ・駅周辺の案内が不足している。 等

イ つくば駅近接エリアが目指す姿

まちづくりヴィジョン及びまちづくり戦略において、つくば駅近接エリアの中心市街地では以下のようなまちづくりを目指すとしている。

【まちづくりヴィジョン】

3つの柱を示し、つくば駅周辺のまちの目指す姿を示している。



第3章 (3)つくば駅近接エリアが目指すまちづくりの方向性

【まちづくり戦略】

まちづくり戦略では、まちづくりヴィジョンの実現のために、4つの方針と9つの重点戦略を定めている。

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

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

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

また、つくば駅周辺の将来像を早期に実現させていくために、具体的なまちづくりを進めるエリアを設定することで戦略的にまちづくりを進めることとしており、重点エリアとつくば駅近接エリアを設定している。

つくば駅近接エリアについては、「来街者の移動と滞留の拠点となる空間を形成するために、様々な来街者が訪れることができるよう、駅前にふさわしい

第3章 (3)つくば駅近接エリアが目指すまちづくりの方向性

都市機能が集積していることが望ましいことから、生活を支える重要インフラ等の機能維持や住宅制限など積極的な誘導方策を検討していく。」と示している。

また、市が先頭に立って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8つを位置づけている。

このように、まちづくりビジョン及びまちづくり戦略において、つくば駅近接エリアは、つくば市及びつくば駅周辺の核として、つくばならではのにぎわいを創出するエリアとして位置付けられている。

今回の市民や事業者等のアンケート等においても、つくば駅近接エリアは活気があるまちや便利で文化的なまちを望む声が多かったことから、まちづくりビジョン等で示す「まちのにぎわい」を目指すことが必要だと考えられる。

まちづくりビジョン等においては、つくば駅近接エリアの目指す姿について具体的な記載がないことから、つくば駅近接エリアが目指す方向性を案として示す。

つくば駅近接エリアが目指すイメージ（案）

「つくばならではの多様なわくわくにあふれるとともに緑豊かなゆとりがあるまち」

飲食やアミューズメント機能などの商業機能や文化機能、イベントなど多様な機能が集積し、つくばならではのわくわくがまちに散りばめられるとともに、緑あふれるゆとりある環境を有した活気があるまちを目指す。

ウ つくば駅近接エリアにふさわしい都市機能

イで示した目指す姿を実現するためには、一つの機能に限らない多様な都市機能の導入が必要である。アンケート等の結果やつくば駅周辺の現状などから、つくば駅近接エリアに必要と考えられる機能は以下である。

分類	必要な都市機能
にぎわい関係	・ 商業、飲食施設 ・ 映画館、温浴施設、音楽、科学が体験できる場所などの体験型施設 ・ こどもが遊べる施設 ・ VR や e スポーツ等の新たな体験ができる施設 ・ 多様なイベントの開催 ・ イルミネーション等の季節に応じた取組
インフラ関係	・ 現在の緑地環境の維持 ・ 現在のゆとりある環境の維持

第3章 (3)つくば駅近接エリアが目指すまちづくりの方向性

	・街灯の整備
交通関係	・車のみに頼らない利用しやすい交通体系 ・新たなモビリティの導入
文化関係	・文化施設 ・文化を感じられるイベント
その他	・スマートシティと連動した新たな取組

ふさわしい都市機能を導入すべき箇所

つくば駅近接エリアはペDESTリアンデッキを骨格とした都市構造となっており、回遊動線も確保されていることから、ペDESTリアンデッキ沿いに機能を集積させることが必要である。

また、つくば駅近接エリア内に中央公園が立地していることから、中央公園への機能導入も検討する必要がある。

周辺機能との連携

つくば駅近接エリアの周辺で複数の開発が計画されていることから、上記機能の一部は以下の開発地に導入することも考えられる。

○筑波大学 ITF.F 事業

つくば駅近接エリア東側で筑波大学が新たなイノベーション施設の建設を進めており、多くの利用者が来街することが考えられるため、まちの回遊性を高める施策を検討する必要がある。

○70街区イノベーション街区

つくば駅近接エリア西側において、住宅だけでなく複合的な都市機能の誘導や、イノベーション拠点の形成に向けた検討がされている。なお、商業業務施設や市民が最先端技術と触れ合う場となることも考えられるが、現時点ではまちとしての連続性は低いことから、回遊性を高める施策を検討する必要がある。

第3章 (4)都市機能を導入するための手法(案)

(4) 都市機能を導入するための手法(案)

(3)で検討した目指すべき姿の実現や必要な都市機能を導入していくためには、様々な課題が存在する。今回実施した、つくば駅周辺に立地する事業者との意見交換の結果や過去の土地利用の変化等を踏まえると、以下の課題があると思われる。

主な課題

- ・ つくば駅周辺に日常的な人の往来が少ないことから、必要な都市機能を民間事業者(テナントビル所有者)が導入しようと検討しても出店意向が少ない(採算が取れない)
- ・ 駐車場が有料であることから、気軽に訪れることができない。
- ・ 土地利用の採算性を考慮すると、商業業務系に比べ住宅系のほうが短期的な採算性が高くなることから、住宅系の導入が多い。

これらを踏まえた上で、つくば駅近接エリアに必要な都市機能を導入するためには、以下の3つ手法を組み合わせることで誘導していくことが効果的であると考えられる。

- | | |
|---|--------------------------------|
| ア | スーパーサイエンスシティ構想等による新たな技術導入による手法 |
| イ | つくば駅周辺の事業者の連携による手法 |
| ウ | 都市計画的な誘導による手法 |

ア スーパーサイエンスシティ構想等による新たな技術導入による手法

○駐車場を含むまちなかの交通に対する手法

駐車場の利用しにくさに対する課題が多くあげられているが、日本全国を見ても若者の車離れや新たなモビリティの導入等により、車だけでなく様々な交通手段を組み合わせたモビリティの導入が必要とされている。つくば駅周辺においても新たなモビリティを導入し、様々な交通手段と連携することで移動しやすいまちなか交通体系を構築する。

○常にまちなかに人が回遊させるための手法

つくば市は筑波研究学園都市として最先端の科学が集積したまちとして世界中に認識されている。しかし、現在のはつくば駅前で科学を感じられる場所が少なく、つくば駅周辺に科学を感じられる場所が必要であるとの意見が多く寄せられている。

そのようなことから、つくば駅周辺のパブリックスペースや公共施設等において、市内各研究機関が定期的に科学を体験できる展示等を実施するなど、つくばならではのわくわくをまちなかに散りばめる。

イ つくば駅周辺の事業者の連携による手法

必要な都市機能を導入するためには、つくば駅周辺で活動する事業者自ら取り組んでもらう必要がある。しかしながら、先にあげた課題を含め、事業者単独では解決できないことも多いことから、事業者同士が連携した取組をしていくこ

第3章 (4)都市機能を導入するための手法(案)

とによって解決していくことが重要である。

つくば駅周辺では地域の事業者で組織する「つくばセンター地区活性化協議会」が組成されている。今回実施した意見交換の結果、多くの事業者が連携を望んでいたことから、同協議会が中心となり、事業者が連携して課題解決を図ることで都市機能を誘導することが考えられる。なお、その実現に向け、公的支援等も合わせて検討する必要がある。

ウ 都市計画による規制やまちづくりルール等による手法

つくば駅近接エリアはつくば市及び県南地域の核となる地区であることから、積極的なまちづくり誘導をしていくことが必要である。そのため、一部の機能の導入については、都市計画等による規制誘導手法を検討する必要もある。

誘導したほうが良い事項

事項	誘導すべき事項
用途	・ にぎわいに資する機能の導入 （にぎわいに資することが無い機能の制限） ・ ペDESTリアンデッキに面する箇所へのにぎわい施設の導入
景観	・ 緑の維持や現在の景観の誘導（壁面後退や高さ規制、垣さくの形態等） ・ ペDESTリアンデッキに面する箇所の意匠形態の誘導

規制誘導として考えられるまちづくりルールとしては、以下の手法が考えられる。

手法	概要
地区計画	都市計画法による規制誘導手法であり、比較的小規模の地区を対象に、建築物の建築形態、公共施設の配置などからみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全するためのものである。
特別用途地区	用途地域が指定されているエリアに重ねて指定される地域区分の一種。特別用途地区を指定することにより、用途地域の制限だけでは不十分な場合に、さらに細かい制限を加えたり、逆に制限を緩めたりすることができ、適切な土地利用を誘導することができる。
特定用途誘導地区	都市再生特別措置法に規定されている「地域地区」の一つで、立地適正化計画で定めた都市機能誘導区域内で、指定した誘導施設に限り、容積率、建物用途の制限の緩和を行う一方、誘導施設以外の建築物については従来どおりの都市計画制限を適用することにより、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地区。
地方自治法に	地方自治法に基づき、市が独自に定める条例。法律の範囲

第3章 (4)都市機能を導入するための手法(案)

基づく条例	内で地方自治体が定めることができる。つくば市では「つくば市無電柱化条例」が本手法で制定されている。
建築協定	建築基準法に基づき、まちの環境維持や改善に効果がある範囲内で、土地所有者の合意により、建築物の敷地、形態等について建築基準法の制限よりも厳しい独自の基準をつくり、お互いに守りあっていくことを約束(協定)する制度
景観協定	景観法に基づき、良好な景観を維持、形成するため、土地所有者等の全員の合意によってルールを決めることができる。屋外広告物の基準や建物のデザイン・色彩などの基準のみでなく、まちの清掃美化、商店のショーウィンドウや点灯時間などのルールに関する事など、幅広い項目を対象とする。
任意のガイドライン	任意の誘導手法であり、地域の方等が連携して地区のまちづくりガイドラインを作成し、そのガイドラインに基づき誘導を行う。任意であるため強制力はないが、細かな事項も定めることができることから、地域主体の柔軟なまちづくりが実現できる。全国で様々な取組が行われている。