

会 議 録

会議の名称		第3回つくば中心市街地再生推進会議		
開催日時		平成25年8月23日 開会：10時 閉会：12時		
開催場所		つくば市役所6階第2委員会室		
事務局（担当課）		企画部企画課		
出席者	委員	黒川洸（座長），小林秀樹，堤盛人，奥嶋健，潮田利一，松崎憲隆，大山靖啓（代理），八木宗治，池畑直美，石塚敏之，宇津野卓夫，萩原英樹（代理），能勢和彦，杉山和幸		
	事務局	栗原次長，国府田課長，白井課長補佐，稲葉係長，大橋主事		
公開・非公開の別		<input type="checkbox"/> 公開 <input checked="" type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	0人
非公開の場合はその理由		つくば市情報公開条例第9条第1項第1号，4号及び5号を含むため，第1回推進会議において非公開を決定		
議題		<p>○第2回推進会議の意見に対する対応について</p> <p>○中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアの都市再生のあり方について</p> <p>○都市再生を実現するための手法について</p> <p>○中間報告について</p>		
会議次第	<p>1. 開会</p> <p>2. 議事</p> <p>（1）第2回推進会議の意見に対する対応について</p> <p>（2）中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアの都市再生のあり方について</p> <p>（3）都市再生を実現するための手法について</p> <p>（4）中間報告について</p> <p>3. 閉会</p>			

【審議内容】

1. 開会

2. 議事

(1) 第2回推進会議の意見に対する対応について

事務局より資料1・参考資料1の説明を行った。

○委員からの主な意見

委員：「現在の人口を維持したまま都市再生を行う必要がある」とあるが、どこの人口なのか。

事務局：廃止される公務員宿舎の多くが研究学園地区に立地しているため、研究学園地区の人口である。

委員：宿舎跡地を雇用の場とすることも考えられるため、現在の人口を維持するとしていいのか。

委員：正確には「人口の急減を避けつつ」ということだと思う。

委員：中間報告や最終報告のスタンスに影響するので、表現の仕方には注意したほうがよい。

(2) 中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアの都市再生のあり方について

(3) 都市再生を実現するための手法について

内容が関係するため、議事(2)、(3)を通して協議を行った。

事務局より資料2・資料3の説明を行った。

○委員からの主な意見

委員：広域活性化地区は、商業業務の集積となっているが、需要を考えると難しいのではないかと。特に、今後人口が減るとより難しくなる。商業業務施設の誘導はできる限りするが、人口を増やすことで商業地区を活性化していくことも考えていくべき。

委員：業務施設の現状はどうなのか。

委員：自動車を仕事に使用することを考えると、需要はそれほど高くない。

委員：1階を開放してペデとつながりを持たせることが必要だと考える。マンションに関しては、1階・2階を、商業施設だけでなくマンションの集会所等でもよいから、ペデに開放する必要がある。

委員：インキュベーションオフィスやサテライトオフィスと書いてあるが、具体的にどこの土地を考えているのか。マーケットとして成り立たなくても、市が負担して作るのか。また、外国人宿舎というが、いつまで日本人と外国人を区別するのか。外国人研究者等も日本人と同じ生活が営める選択ができるように考えていくべき。

委員：にぎわい創出のために高層住宅の1階・2階を開放することはあってしかるべ

き。民間の商業業務施設だけでなく、保育所や郵便局等の公共公益施設や市の施設を入れるのはどうか。

委員 : 理想のイメージとして絵を描くのはいいと思うが、最低限守るべき事項が分かると良い。1階を開放して、ペデとつながりを持たすことを守ればいいと思う。

委員 : デベロッパーは採算が取れないと進出してこないで、どこまでを守って、どこからをマーケットに委ねるのかをこの会議で決めることが重要。

委員 : ガイドラインをどのように事業者に周知するかを考えるべき。また、インセンティブに関しても、中途半端なものではデベロッパーは来ない。

委員 : 地区計画で1階を商業施設にするよう盛り込むことが重要である。

委員 : 街区ごとに何もしないとこうなるというのを考え、そこから最低限守るべきことを考え、理想としてはこうしたいと考えてはどうか。

事務局 : 街区ごとに守っていくべきものを考え、エリアで地区計画を検討している。ペデ等に関しては条例を使っていくことを考えている。

委員 : 理想から入って街区を考えていくのではなく、現実の街区から考えて理想とすり合わせていくほうがいいと思う。

委員 : 土地を買った人をお願いするのではなく、市がペデに面するところを買うのはどうか。

委員 : 市が買うというよりも、中の建築物との関係で問題がある。

委員 : 市が事業者にペデを作るように言って、後でペデを買い取るというのはどうか。これならインセンティブにもなる。また、5ページに国際戦略総合特区の核としてとあるが、どこで何をするのか具体的に内容を検討してほしい。

委員 : 国際戦略総合特区の核とするというのは将来目標としてはいいと思う。市だけではなく、筑波大にも戦略として掲げてもらいたい。

(4) 中間報告について

事務局より4の説明を行った。

○委員からの主な意見

委員 : 戸建住宅の抑制と書いてあるが、戸建住宅の扱いをどう考えているのか。また、賃貸から分譲になると、30年後に住民の高齢化が進み問題が起こる。いかに賃貸の物件をいれていくか考えるべき。

事務局 : 公共公益機能のキャパシティを考えて、戸建を誘導するところと抑制するところを考えている。

委員 : 中間報告のあり方について、都市再生の在り方ということで、長期間土地の空白期間を作らないということ、次の50年のつくばが官から民へ変わっていくということを考えていくべき。

委員 : 維持費等がかかるので、デベロッパーは賃貸住宅をいやがる傾向にあるが、筑波大の先生も3~5年で入れ替わっていくので、つくばで家を買おうとは思

わないと聞いているため、賃貸住宅を導入できると良い。

委員 : デベロッパーに賃貸住宅の需要があることを伝えなければいけない。また、中間報告では都市再生のあり方がうまく整理できているかが重要。議論の余地を残したものにすることがどうかも考えるべき。

委員 : 中心部に戸建の住宅を建てるとなると、200㎡で相当の分譲価格になってしまい、デベロッパーも敬遠してしまう。

委員 : 共働きの人たちには戸建でも一定の分譲価格であっても需要があるので、何もしないと戸建が建つと考えたほうが良い。逆に、マンションは宿舎廃止需要が一巡すると需要がなくなると思う。

委員 : 戸建とマンションの上手な混在の仕方もあると思うので議論すべき。一定の分譲価格の戸建を買える層に中心部に住んでもらうことも重要だと思う。

委員 : 広域活性化地区全体で戸建を抑制するような書き方になっているので、書き方を直してほしい。

委員 : 幹線道路から商業業務施設に直接アクセスできないのは、つくばのセールスポイントになる。

委員 : 中間報告案の、開発イメージは誤解を生むので載せないほうが良い。

委員 : どのような環境を創出できるのかの整理が必要。今の公務員宿舎と同じような環境を維持してほしいという意見もあると思うので、官から民になるのと同じようなものはできないと言うべき。

委員 : 現行の法制度で可能な規制誘導等を整理しておくべき。

委員 : 昔の計画標準と同水準のものは当然かけられない。つくばの街の特性を守っていくという流れでやっていくべきだと思う。

委員 : 民間活力を使っていく上で、最低限守るべきことを地区計画で、上乘せ誘導をガイドラインで方向性を示して民間と協力できる形を作れば良いと思う。

委員 : 地区計画や条例、ガイドラインでどのようなことをやるのか方向性を整理すべき。また開発誘導イメージは誤解を招く可能性があるので載せるかは考えたほうがよい。

委員 : あくまでサンプルということなら良いと思う。また、開発誘導イメージが、地区計画によるものなのか、ガイドラインによるものなのか分かってよい。

委員 : 「エコまち法」といったものを落としこんでいくのは良いと思うので、ぜひやってほしい。

委員 : 中間報告の整理のために次回の会議で、中間報告の趣旨と、それが見えるような枠組みについて議論したい。

以上