

会 議 録

会議の名称		第1回つくば中心市街地エリアマネジメント検討委員会		
開催日時		令和元年7月3日 開会14:00 閉会16:00		
開催場所		つくば市役所6階全員協議会室		
事務局(担当課)		都市計画部 市街地振興課 学園地区市街地振興室		
出席者	委員	大澤義明、藤井さやか、渡和由、三牧浩也、泉山墨威、寺井元一、岡本俊一、沼田数人、茂木貴志、堀賢介、温井達也、中根祐一		
	その他			
	事務局	都市計画部：大塚次長 市街地振興課：中島課長 学園地区市街地振興室：渋谷室長、小林係長、田中主任、宮本主事 (財)つくば都市交通センター：鈴木理事、櫻井調整役、野村チーフ		
公開・非公開の別		<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	4人
非公開の場合はその理由				
議題		(1) つくば中心市街地エリアマネジメント検討委員会について(資料2) (2) つくば中心市街地の現状と課題(資料3、参考資料4) (3) 今後目指すべき中心市街地のまちづくり像と今後の取組み(資料4) (4) 中心市街地におけるエリアマネジメント(資料5)		
会議録署名人			確定年月日	年 月 日
1 開会				

会	2	副市長あいさつ
議	3	委員紹介
次	4	委員長選出
第	5	議事
	6	閉会

<審議内容>

(1) つくば中心市街地エリアマネジメント検討委員会について

事務局：資料に基づき説明

(2) つくば中心市街地の現状と課題（資料3、参考資料4）

(3) 今後目指すべき中心市街地のまちづくり像と今後の取組み（資料4）

事務局：資料に基づき説明

委員：エリアマネジメント団体に何を期待しているか、まちづくりの主体は誰で、目的は何かについて伺いたい。また、住宅ニーズが一定程度ある中で、マンションが増えることは問題なのでしょうか。

事務局：つくば駅は市の核であり、国の施策として研究学園都市として整備された過去があります。そのような経緯がある中で、住宅利用だけが本当に良いのかというのはあり、一つとして科学技術を生かしたまちづくりが必要ではないかと考えています。また、まちづくりの主体としては、つくば駅周辺は公的な土地利用も多いため、官民が連携して外から人を呼び込む魅力あるまちづくりが必要ではないかと考えています。

委員：西武撤退後に商業事業者に西武跡を見てももらったことがありますが、やはり厳しい反応でした。一方、水戸には官公庁の機関や本部機能が多くあるためか、水戸駅には平日でも人がたくさんいます。つくば市としては、中心市街地にどういかにぎわいを取り戻したいのでしょうか。

事務局：検討中ではありますが、やはり物販でのにぎわい創出は厳しいと考えています。一つとして、「コト消費」ができる場所があれば人を呼ぶことができるのではないかとはいえます。ただ、そういった場所を運営できるプレイヤー機能がいないのが課題だと考えています。

委員：つくばには筑波大学や国際会議場が立地し、国の研究機関が集積している等、同規模の自治体と比べて他にはない機能があり、広域から人を呼べるポテンシャルがあると感じています。ただ、それらの要素が連携できていないのが課題であり、それらが有機的につながるのが重要かと思います。

委員：研究学園駅周辺に商業や人が集まっている状況で、それぞれの役割分担をしっかりと考えないといけないのではないかと思います。

事務局：研究学園駅周辺との役割分担については、未来構想でも議論しているところではあります。ただ、つくば駅周辺には、ペDESTリアンデッキや公園、文化施設の集積など研究学園にはない要素があると考えています。

委員：エリアマネジメントを考えるにあたっては、まずエリアのデザインやブランディングが必要かと思います。科学技術で押していくのであれば、そこに反応する企業やオフィス、住民が集まる取組みを検討することになります。そもそもこの委員会は、どういうまちにしようというビジョンや方向性を出す場になるのでしょうか。

委員：方向性を出そうとしても正解を出すのが難しいというのが現状なのだと思います。中心市街地の求心力が低下しているのは課題ではありますが、現状誰も困ってないという状況だと思います。

委員：そこが明確に決めきれてないので、科学技術で押していくのであれば、それを誰かが決めてそれに向けて考えていくべきだと思います。

委員長：今回は1回目ということもあり議論を整理することが目的でないで、発散させる場として全委員の皆さんからご意見などを伺えればと思います。

委員：エリアマネジメント団体の設立はマストなのでしょうか。検討の結果、

設立しないということはあるのでしょうか。また、団体のヴィジョンというのも市のヴィジョンとは別に必要かと思います。

事務局：団体設立はマストではなく、この委員会で議論をしていただきたいとは考えています。ただ、今後、センター地区活性化協議会の運営を引き続き持続していくのが難しいという問題があります。資料で説明したとおり、中心市街地は変化の局面にあるので、エリアマネジメント団体がそこにコミットして動くことは必要だと考えています。

委員：活性化協議会のこれまでの活動を踏まえた上で、今後の団体の活動を考える必要はあると思います。

事務局：活性化協議会の現状等については、次回の委員会で説明させていただきます。

(4) 中心市街地におけるエリアマネジメント（資料5）

事務局：資料に基づき説明

委員：なぜエリアマネジメントが必要なのかというと、つくば駅周辺は、ペDESTリアンデッキや公園、公共施設など、他の都市にはない、つくばにしかない大きな魅力があるから、それを活用しないのはもったいないということだと思います。その活用の仕方を考えるのがエリアマネジメントだと思います。また、これは提案ですが、次回以降の委員会は中心市街地でやるべきかなと。実際に見てみると、つくば駅周辺には活用できそうな空間があると感じられると思います。バスやTX利用者も相当数いるので、駅周辺にそれなりに人はいますが、留まる場所がないので、その空間をつくるのがエリアマネジメントの一つかと思います。つくばにしかない空間でそこでしかできない体験ができるというのが一つ目指すべきあり方かと思います。科学技術を感じられるまちづくりは、エリアマネジメント団体に期待されることではあるかと思います。

委員：活用できそうな素材はあるので、それを活用しない手はないかと思います。

委員長：最後にご意見などありましたらお願いします。

委員：エリアマネジメント団体については、持続して長期的な利益を上げられる団体であるべきだと思います。また次回以降、有志でいいと思うので現地ツアーをしていただけるといいと思います。

委員長：議論が広がったので、次回以降少しずつ絞っていければと思います。官民連携のまちづくりは実際やるとなると難しいことではありますが、つくばならではのエリアマネジメントを検討していければと思います。

第1回つくば中心市街地エリアマネジメント検討委員会

会議次第

日時：令和元年（2019年）7月3日（水）14時00分から

場所：つくば市役所6階全員協議会室

- 1 市長あいさつ
- 2 委員の紹介（参考資料1）
- 3 委員長選出（資料1）
- 4 会議の公開
- 5 議事
 - (1) つくば中心市街地エリアマネジメント検討委員会について（資料2）
 - (2) つくば中心市街地の現状と課題（資料3、参考資料4）
 - (3) 今後目指すべき中心市街地のまちづくり像と今後の取組み（資料4）
 - (4) 中心市街地におけるエリアマネジメント（資料5）
- 6 閉会

配布資料

- 資料1 つくば中心市街地エリアマネジメント検討委員会開催要項
- 資料2 つくば中心市街地エリアマネジメント検討委員会について
- 資料3 つくば中心市街地の現状と課題
- 資料4 今後の目指すべき中心市街地のまちづくり像と今後の取組み
- 資料5 中心市街地におけるエリアマネジメント

- 参考資料1 委員名簿
- 参考資料2 つくば中心市街地マップ
- 参考資料3 つくば中心市街地まちづくりヴィジョン
- 参考資料4 つくば中心市街地の関係データ集

つくば中心市街地エリアマネジメント検討委員会開催要項

(趣旨)

第1条 つくば市の中心市街地において、持続あるまちづくりを実現するために必要なエリアマネジメントに関する検討を行うため、つくば中心市街地エリアマネジメント検討委員会（以下「検討委員会」という。）を開催する。

(検討事項)

第2条 検討委員会は、次の各号に掲げる事項に関する技術的又は専門的事項について検討する。

- (1) 中心市街地のエリアマネジメントについて
- (2) 中心市街地におけるエリアマネジメント団体のあり方について

(開催期間)

第3条 検討委員会は、令和元年7月3日から第2条に規定する検討事項が終了したときに終わる。

(委員長)

第4条 検討委員会に委員長を置く。

- 2 委員長は、委員の互選により定める。
- 3 委員長は、会務を総理し、会議を代表する。

(意見の聴取等)

第5条 委員長は、必要があると認める場合には、委員以外の者の出席を求めてその説明や意見を聴くこと、又は委員以外の者から資料の提出を求めることができるものとする。

(事務局)

第 6 条 検討委員会の事務局は、つくば市都市計画部学園地区市街地振興室及び一般財団法人つくば都市交通センターとする。

(補則)

第 7 条 この要項に定めるもののほか、検討委員会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

付 則

この要項は、令和元年 7 月 3 日から施行する。

1. 委員会の目的

- 持続可能なにぎわい創出や他にはない魅力あるまちづくりを進める必要がある。
(来街者の増加等による経済活動の活発化)
- 持続性があり、自立したまちづくりのため、エリアマネジメントが重要である。



エリアマネジメントに必要な取組み、エリアマネジメント団体のあり方等について検討

◆委員会の目的

- ・中心市街地のエリアマネジメント等のあり方について様々な視点から助言を頂く。
- ・持続した中心市街地のエリアマネジメント団体に向けたあり方について助言頂く。

2. 委員会における検討事項

- ①持続した中心市街地のにぎわいに向けた必要な取組みの検討
- ②中心市街地に必要なエリアマネジメントのあり方の検討
- ③エリアマネジメント団体のあり方と取組む事項、組織形態に関する検討

3. 開催予定及び各回の検討事項(案)

1回	7月3日 (本日)	○主旨 ○中心市街地の現状 ○中心市街地に必要な取組み ○エリアマネジメントの必要性等
2回	8月下旬	○エリアマネジメントの必要性 ○エリアマネジメント団体のあり方 等
3回	9月下旬	○エリアマネジメント団体のあり方 ○エリアマネジメント団体の取組み・組織 等
4回	10月下旬	○エリアマネジメント団体の取組み・組織
5回	11月下旬	○とりまとめ



人口 : 239,397人 (2019.5)
 世帯数 : 106,425世帯
 外国人住民数
 約9,300人 135カ国
 (中国, 韓国, フィリピンなど)

毎年 2~3千人の人口が増加
 2036年までは人口が増加

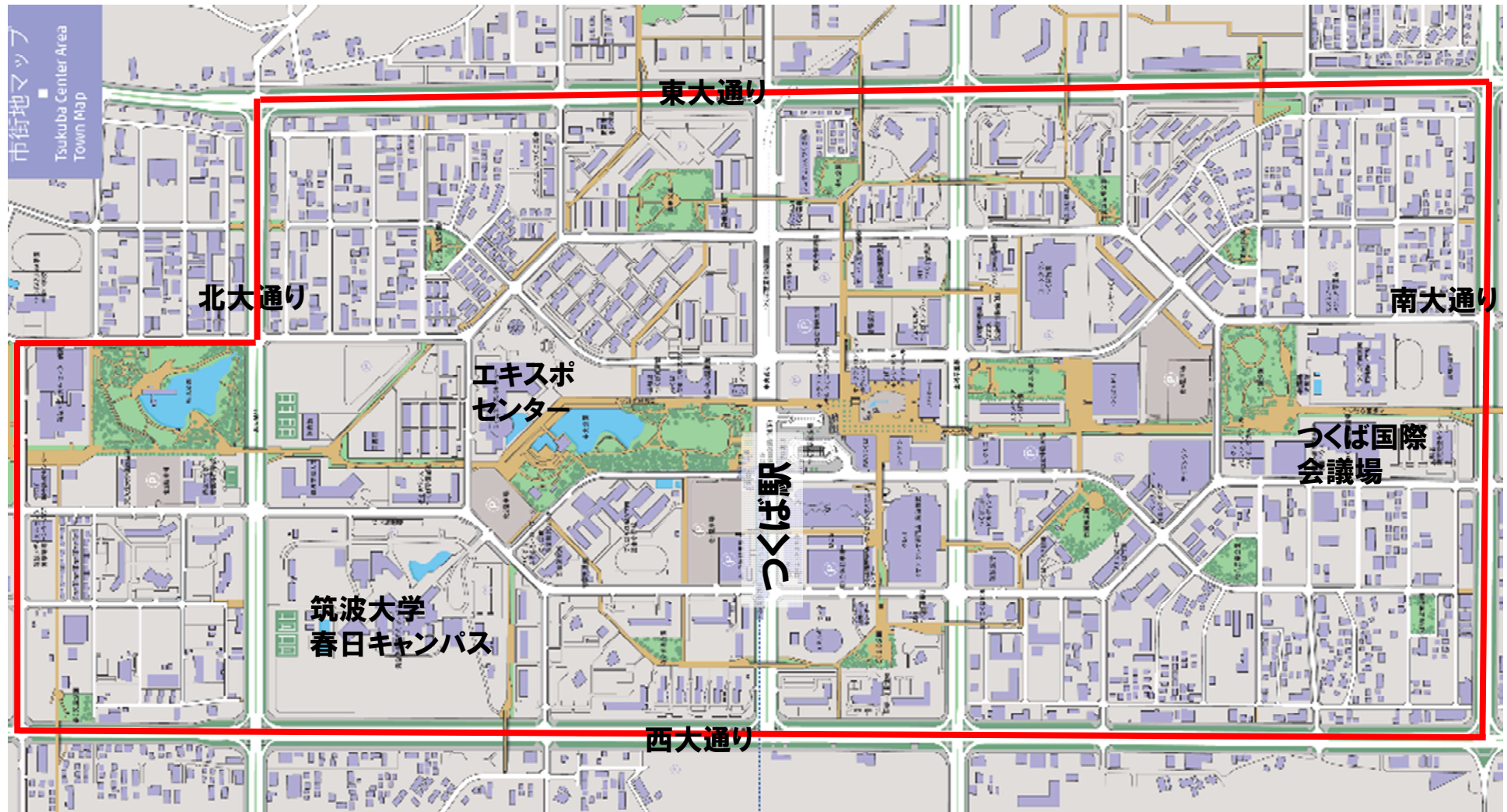


世界のあしたが見えるまち。TSUKUBA

◆中心市街地の範囲

- 中心市街地の範囲は下図赤線の範囲
- エリアマネジメントの範囲は今後検討

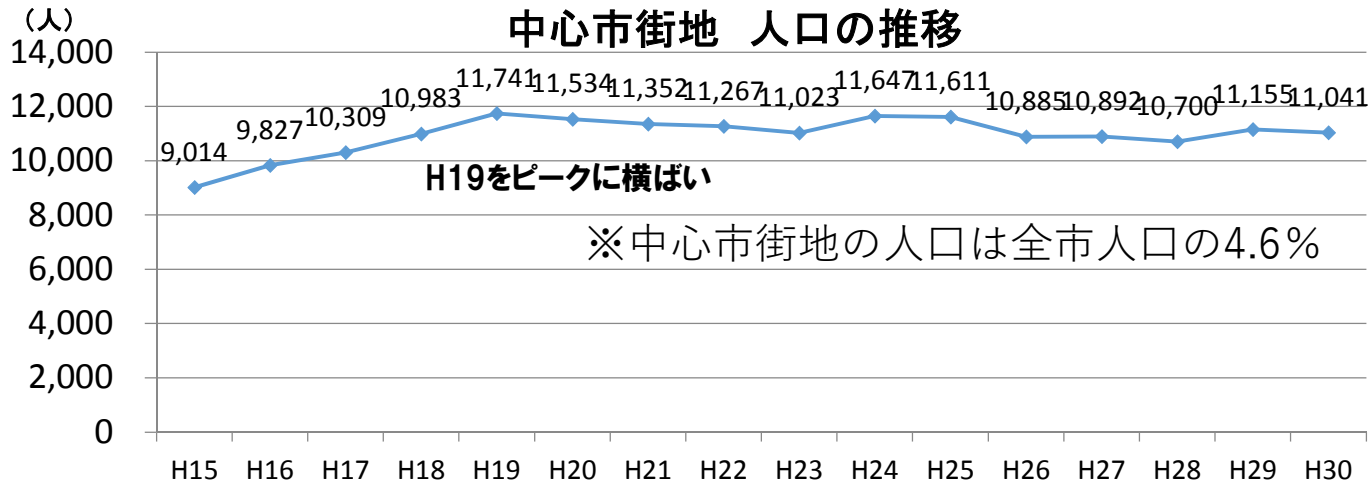
※中心市街地の面積は全市域の0.8%



1. 中心市街地の現状

◆人口

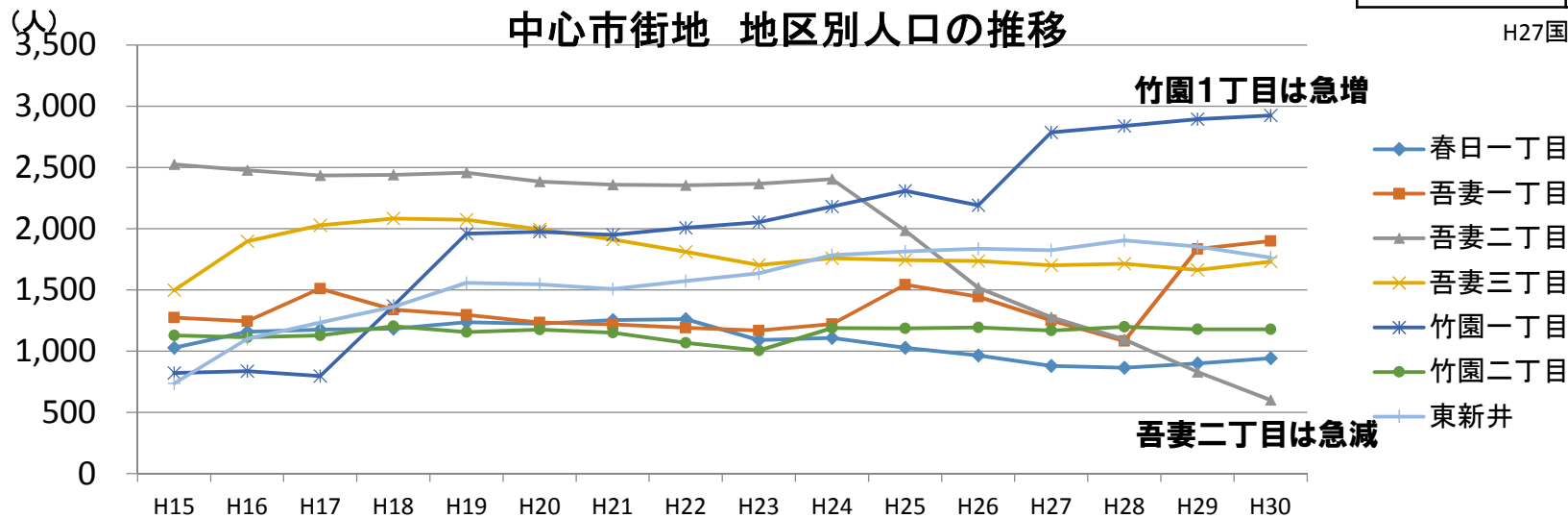
○中心市街地の人口はH19をピークに横ばいであるが、地区により増減の差が著しい

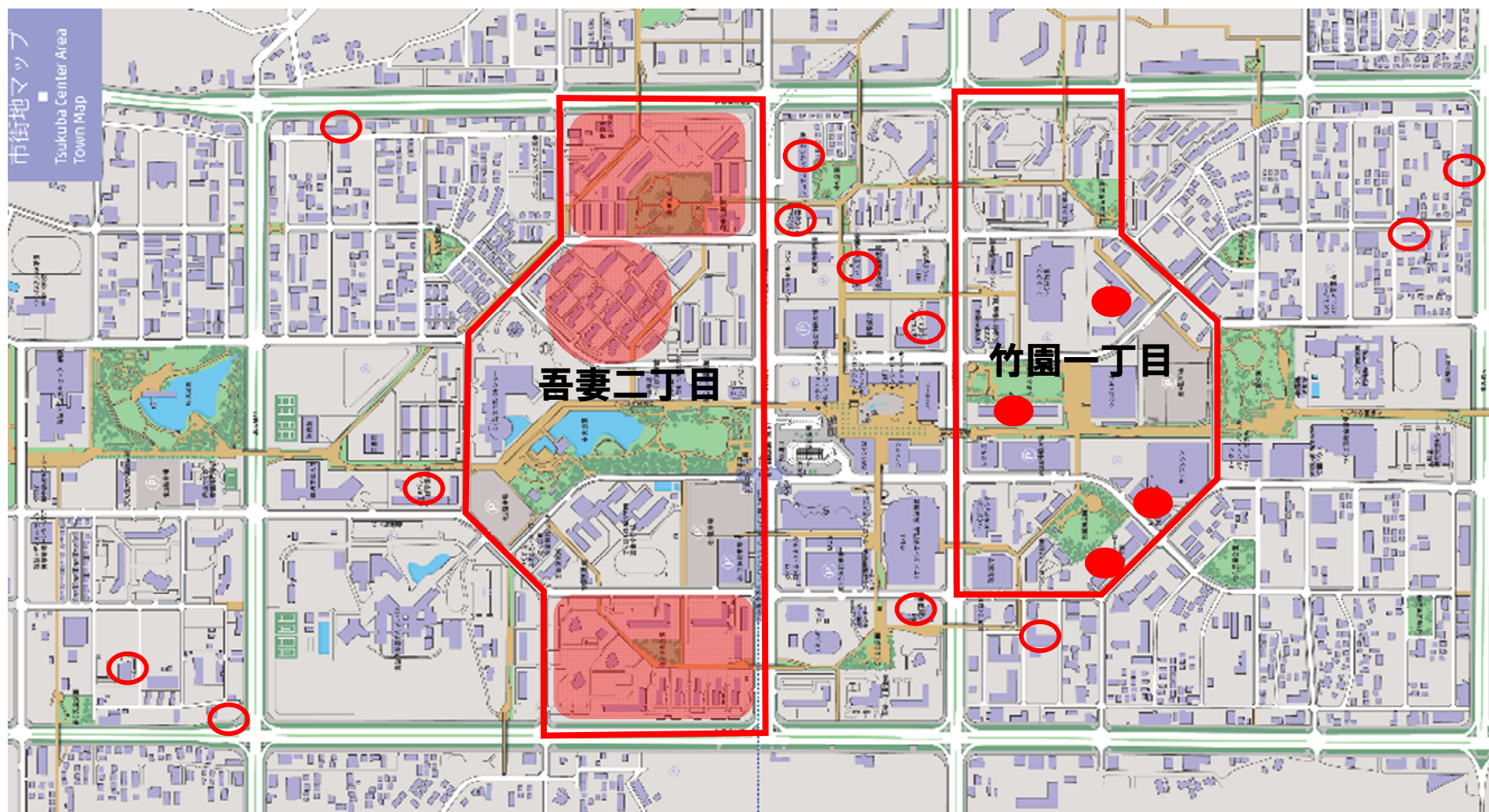


つくば駅を中心とした圏域人口

距離(圏内)	人口
～5km	約14.6万人
～10km	約40.0万人
～20km	約102.7万人
～30km	約231.1万人
～40km	約594.3万人

H27国勢調査(小地域で集計)

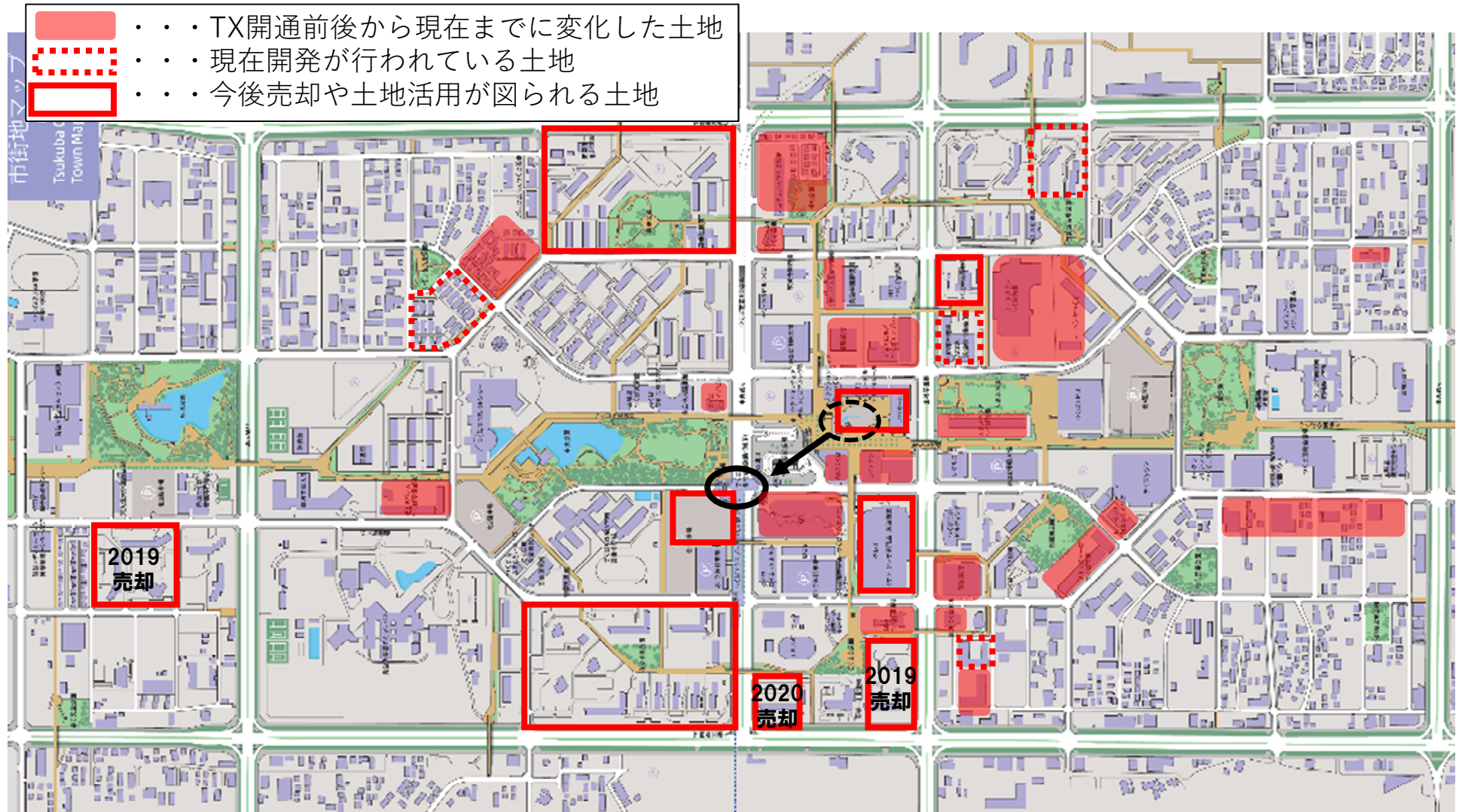




○ ● ・ ・ ・ TX開通前後から現在までに竣工したマンション

◆都市構造、土地利用

- つくばセンター広場が中心とした街の構造であったが、駅の開業により中心がずれる
- 公的利用が非常に多い
- 公務員宿舎やUR所有地等の売却により、近年土地利用が大きく変化
- ※中心市街地の駐車場は共同利用駐車場としている（つくば都市交通センターが運営）



◆都市機能の集積

- 中心市街地には約800箇所の事業所、約1.4万人の従業者があり、全市の約1割が集積
- 図書館、音楽ホール、アリーナ、国際会議場、銀行など多くの公共公益機能が集積
- つくば駅やバスターミナル等の交通機能が集積しており、1日約3.7万人が利用している。

	市内全域			中心市街地			中心の割合 (H28)
	H18	H24	増減率	H18	H24	増減率	
事業所数	7,582箇所	7,876力所	3.4%	742箇所	788力所	6.2%	10.0%
従業者数	103,166人	113,530人	10.0%	11,373人	13,917人	22.4%	12.3%
居住者の就業先	-	-	-	-	-	-	-
市内		46.0%	-		58.9%	-	-
県内各市町村		17.5%	-		8.8%	-	-
他県		7.6%	-		11.3%	-	-
市内(通学)		8.5%	-		6.3%	-	-
県内各市町村(通学)		2.7%	-		2.9%	-	-
他県(通学)		1.9%	-		2.6%	-	-

◆商業環境の変化、市場動向

- 市内外に大規模商業施設が開業し、市内の商業環境が大きく変化（供給量が過大？）
- TX開通以前は、中心市街地に多くの商業施設が集積していたが、近年多くの施設が撤退（つくば電気街：2010年多くの店舗が閉店 クレオ（西武、イオン）：2018年に閉店 ライトオン本店：2019年閉店）

- 土地が売却されるとマンション用地として購入する事業者が多く落札していたが、近年住宅についても供給過多が懸念
- 駅徒歩圏のオフィスの空室率は比較的低く、オフィスの需要は一定程度存在（オートリブが進出：2018年、オフィスビルが複数建設）
- 中心市街地の地価及び賃料は、高止まりしている

※クレオ再生に向けた検討においてテナントのヒアリング状況

- ・物販店については周辺他商業施設との競争を懸念していた。
- ・茨城県自体が出店対象外であるとしたテナントが多かった。
- ・体験型施設については、圏央道沿線（都心から40～50km）に少ないことから、出店に向きなテナントが多い。ただし、賃料については低水準である。
- ・オフィスは進出したいとの事業者が複数存在した。

◆街並み、都市環境

- ペDESTリアンデッキや公園、広場等のパブリックスペースが充実している
- 宅地内の緑地や街路樹等により、街中であっても緑豊かな環境が創出している
- 屋外広告物が少ないことや、無電柱化されているなど、きれいな景観が創出されている

◆つくばセンター地区活性化協議会

センター地区に訪れる人々をお迎えし、人々が交流する空間づくりを行い、にぎわいを創出することで、地域の発展を促すとともに、清掃、防災、防犯等の地域貢献活動を行う団体

- 設立 : 平成21年
- 目的 : センター地区発展のための事業実施、会員相互交流
- 事業 : 情報交換、防犯・防災事業、イベント実施調整等
- 会員 : 54社
- 事業費 : 約4,100千円（他に都市整備及び交通センターが費用を負担）
- 事務局 : 専任2人、兼任5人

※課題

- ・運営資金の多くを筑波都市整備株式会社とつくば都市交通センターが拠出していたが、会社の情勢等により筑波都市整備の拠出が難しくなっている。
（持続ある仕組みで無い）
- ・任意団体であることから、大きな契約等を受けることが難しい。
- ・スタッフが少ないこと等から、多くの取組みを実施することが難しい。

2. 中心市街地の課題

◆大きな課題

つくば駅やバスターミナルなどに多くの利用者がいるにも関わらずにぎわいを感じられる場所が少ない

人の感覚とは異なる大きい街区構成となっており、歩きにくい。また、駐車場が利用しにくい

周辺地区への大型商業施設の立地や社会情勢の変化等によりつくば駅周辺のにぎわいが低下

国家公務員宿舎跡地等への分譲マンション建設による世代の固定化

市場原理・経済性を優先し、建ぺい率や容積率を最大限活用したゆとりが少ないまちづくりの進行



◆具体的な課題

	課題
都市構造	<ul style="list-style-type: none"> ○センター広場が中心とした都市構造であったが、駅開業に伴い中央通りに移行し、街のバランスが変化 ○街区が大きい等ヒューマンスケールでない ○立体駐車場が整備されているが利用しにくい ○駅中心の都市構造となっていない ○各施設が独立しており街の連続性が低い
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ○駅を中心とした土地利用となっていない ○駅周辺の商業業務を集積させる必要があるエリアに住宅単体の高層住宅が建築されていることにより、長期にわたり土地利用が固定化される。 ○公園周辺に公共施設が多い ○ゆとりある土地利用ではなく、経済合理性などを考えた土地利用が増加 ○当初計画されていた土地利用とは異なってきている ○文教地区等により閑静な住宅街を形成しているが、小規模店舗も立地できないことから、人の流れが生まれにくい。
都市基盤	<ul style="list-style-type: none"> ○インフラの老朽化が著しい（S40後半～S50の整備） ○人口規模に比べインフラ、公共施設が多く整備されている
景観	<ul style="list-style-type: none"> ○広告物が少なくきれいであるが、商業施設の案内誘導が不足している
市場動向	<ul style="list-style-type: none"> ○地価と収益のバランスがとれていない（地価ほど収益性がない） ○商業業務の需要は一定程度あるが、住宅の需要のほうが大きいため、住宅中心の土地利用が多い

◆つくば中心市街地まちづくりビジョン(2018.7)

○目的

中心市街地（つくば駅周辺）の目指すべき将来像やコンセプトを示すもの

つくば中心市街地まちづくりビジョン

世界のあしたが見えるまち。

社会経済情勢が大きく変化する中で、中心市街地の再生は、多くの成熟都市が抱える大きな課題です。多様な主体の英知と力を合わせながら困難な課題に果敢に挑戦し、世界に向けて解決の道筋を示せるようなまちを目指していきましょう。

リラックス × 遊び心
Relax × Fun

◎ 魅力と驚きが盛りばめられ、訪れたいくなるまち

【イメージ】

- 買い物に行きたくなる充実した店ぞらい
- 一日中過ごせるサードプレイス(ベネディクトリアンデッキ、公園、センター広場、図書館 等)
- 魅力が盛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



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



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



今後のつくば駅前のまちづくりは“人が主役”に！

リラックス × 遊び心 Relax × Fun

魅力と驚きが散りばめられ、訪れたいくなるまち

【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ロリアンデッキ、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



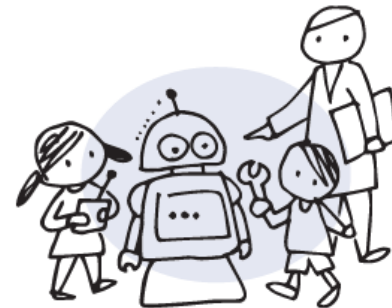
科学技術の恩恵
Science Technology

× 新たな価値の創発
Innovation

科学技術が日常に溶け込み、イノベーションが生まれるまち

【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



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



◆ビジョンの実現するために今後必要な取組み

○今後、街はどのようになるのか

新たな技術の進展や生活スタイルの変化により、街のあり方も変化することが想定

- ・モノを消費する場では無く、新たな体験やコミュニティを提供する場
- ・他と同じでは無く、そこにしかない資源を活用した他には無い魅力がつまった街
- ・新たな技術により、移動や行動、提供等の様々なサービスが自動化



○今後の中心市街地の取組みの方向性

- ①つくばで働き続けられる場、ビジネスを生み出す場を創出
- ②科学技術など様々な体験や遊びができる場を創出
- ③科学技術をまちづくりに活かす
(スマートシティモデル事業、スーパースィティ等)
- ④市が所有している資産を活用 (公共空間、センタービル等)



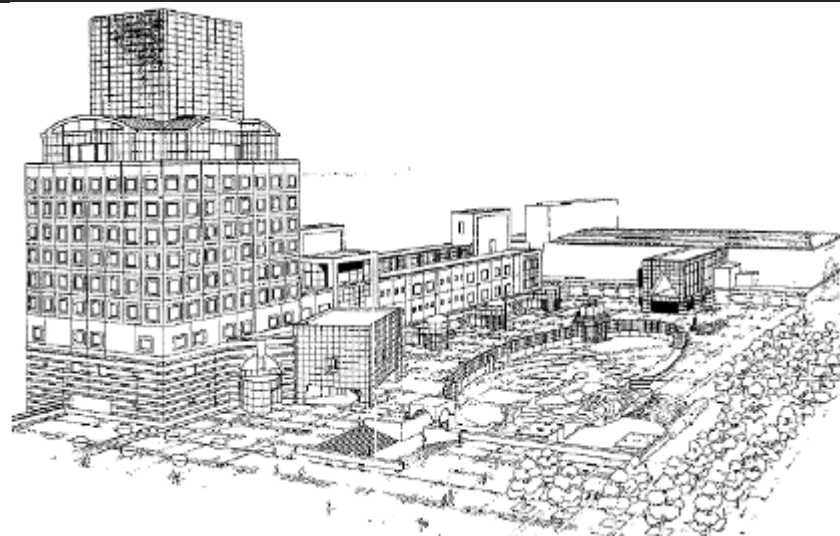
今後の取り組むべきこと (案)

※現在、戦略の検討を進めており、そこで検討中

- ①つくばセンタービルのリノベーションによる新たな拠点づくり
- ②国家公務員宿舎の跡地等の誘導による新たな機能導入や魅力ある街並み誘導
- ③パブリックスペースを活用した魅力あるまちづくり
- ④にぎわい等の機能を集積させるための誘導 (住宅規制)
- ⑤官民連携による魅力あるインフラへの更新
- ⑥持続あるまちづくりを実現するためのエリアマネジメントの検討 等

①つくばセンタービルのリノベーションによる新たな拠点づくり

一部設備の老朽化が見られることや求心力が低下していることから、リニューアルに向け、検討中



②国家公務員宿舎の跡地等の誘導による新たな機能導入や魅力ある街並み誘導

今後売却が予定されている中心市街地の宿舎について、新たな機能導入とを検討中



③パブリックスペースを活用した魅力あるまちづくり

つくばのパブリックスペース . . . ペDESTロリアンデッキ 約48km
公園 153箇所
つくばセンター広場

他の地域にはないつくば（中心市街地）の特徴

パブリックスペースで街を一体化！！ ～街のつなぎ役に！～

施設前や間のペデをとことん活用



商業施設

公園

商業施設

ペデ

街を一体化！！街を経営！！

公園やペデを変化するおもしろ空間に



つくばペデカフェプロジェクト

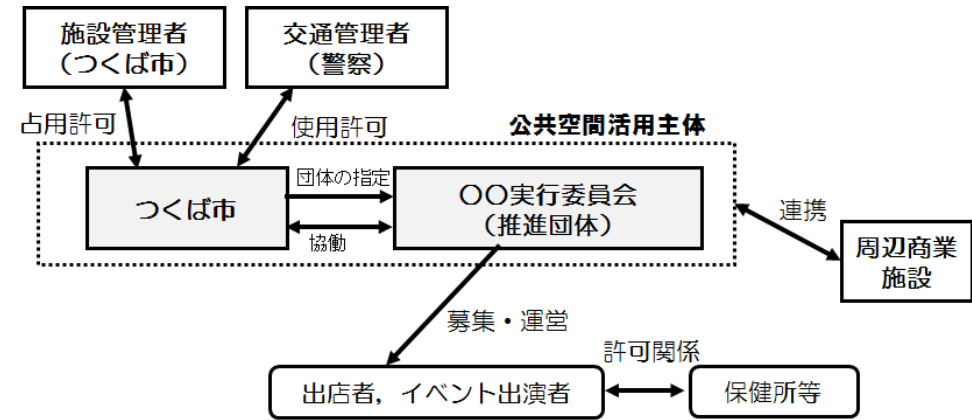
市と地域の団体が共同して様々な取組みを実施

※地域の団体

非営利であり市が指定した団体

ポイント

市は占用等の手続きや物品の貸し出し、広報など、地域の団体が苦手な部分をサポート



ペDESTロリアンデッキやセンター広場では。。。

年間大きい取組みで14実施し、約12万人が来場



つくばセンターマルシェ



ビアガーデン



つくばクラフトビアフェスト



つくばパンまつり

中央公園では。。。

駅直近の公園で、新たな体験を提供 (BBQ, カヌー、水遊び、ピアノ。。。)

にぎわうとともに周辺施設にもにぎわいが波及



④にぎわい等の機能を集積させるための誘導（住宅規制）

つくば駅直近街区において、にぎわいの場や働く場等の機能を誘導するための手法を検討中。一つの手法として住宅規制を検討中。

⑤官民連携による魅力あるインフラへの更新

インフラ等の老朽化が顕在化していることから、順次市でも更新を行っている。その一つの手法として、公務員宿舎跡地開発と合わせたインフラ更新を実施中（竹園西広場公園）

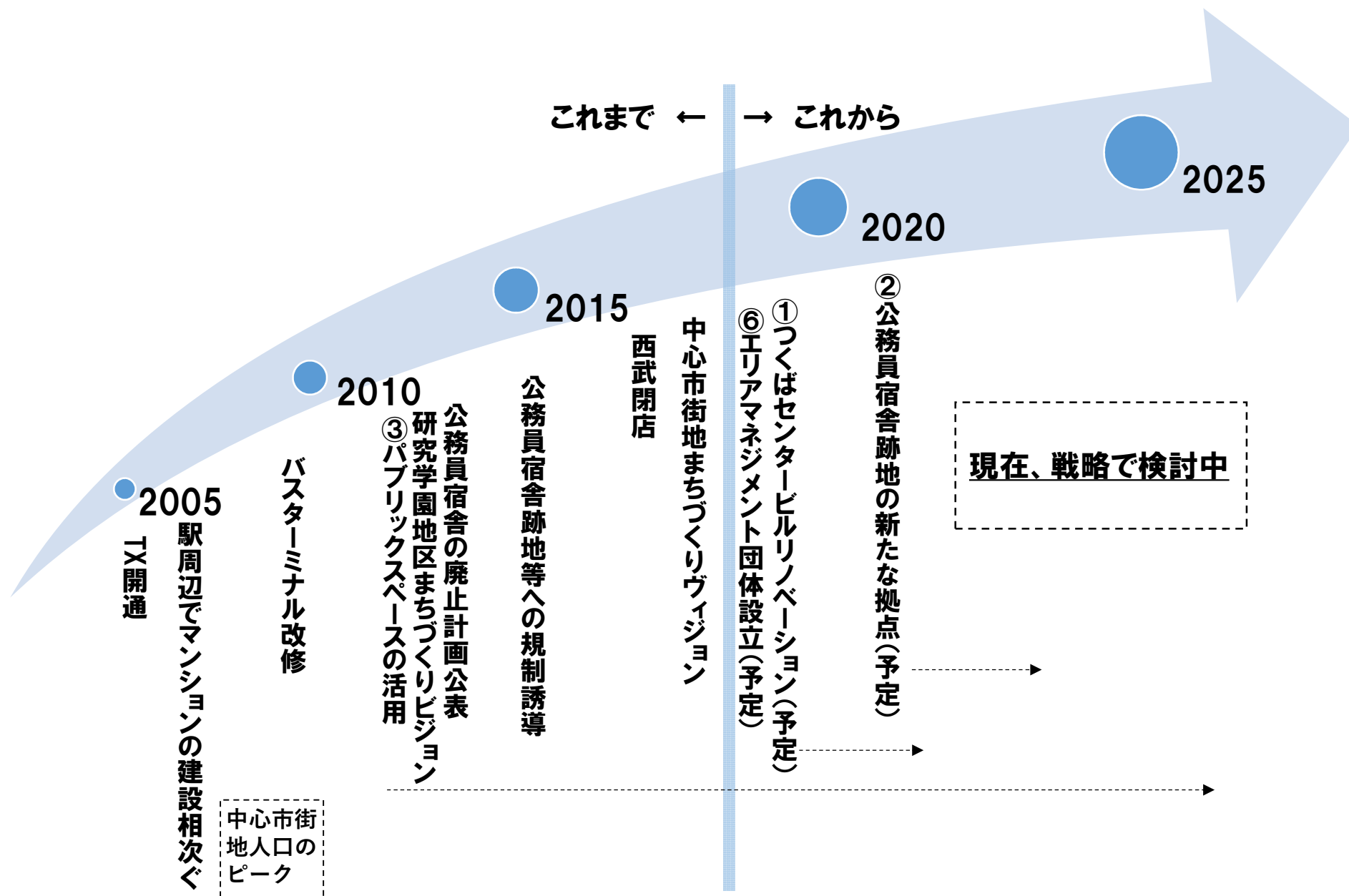


現況の公園



- ・公園に芝を張る等魅力ある公園に再整備
- ・公園に面したマンション敷地内にカフェを設置し、公園内にデッキ等を整備
- ・公園とマンションの境界のフェンスを無くし、開かれた外構

◆つくば駅周辺(中心市街地)のこれまで、これからの動き



エリアマネジメントとは

◆エリアマネジメントの定義（一般論）

特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営を積極的に行う取組み。

（まち・ひと・しごと創生本部）

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組み。

（国土交通省）

◆国におけるエリアマネジメントの施策

○都市再生推進法人（国土交通省）

地域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定する。市町村は新たなまちづくりの担い手として行政の補完的機能を担いうる団体を指定できる。

・メリット

都市再生整備計画の提案

市町村や国等による支援

エリアマネジメント融資

民間都市開発推進機構による支援

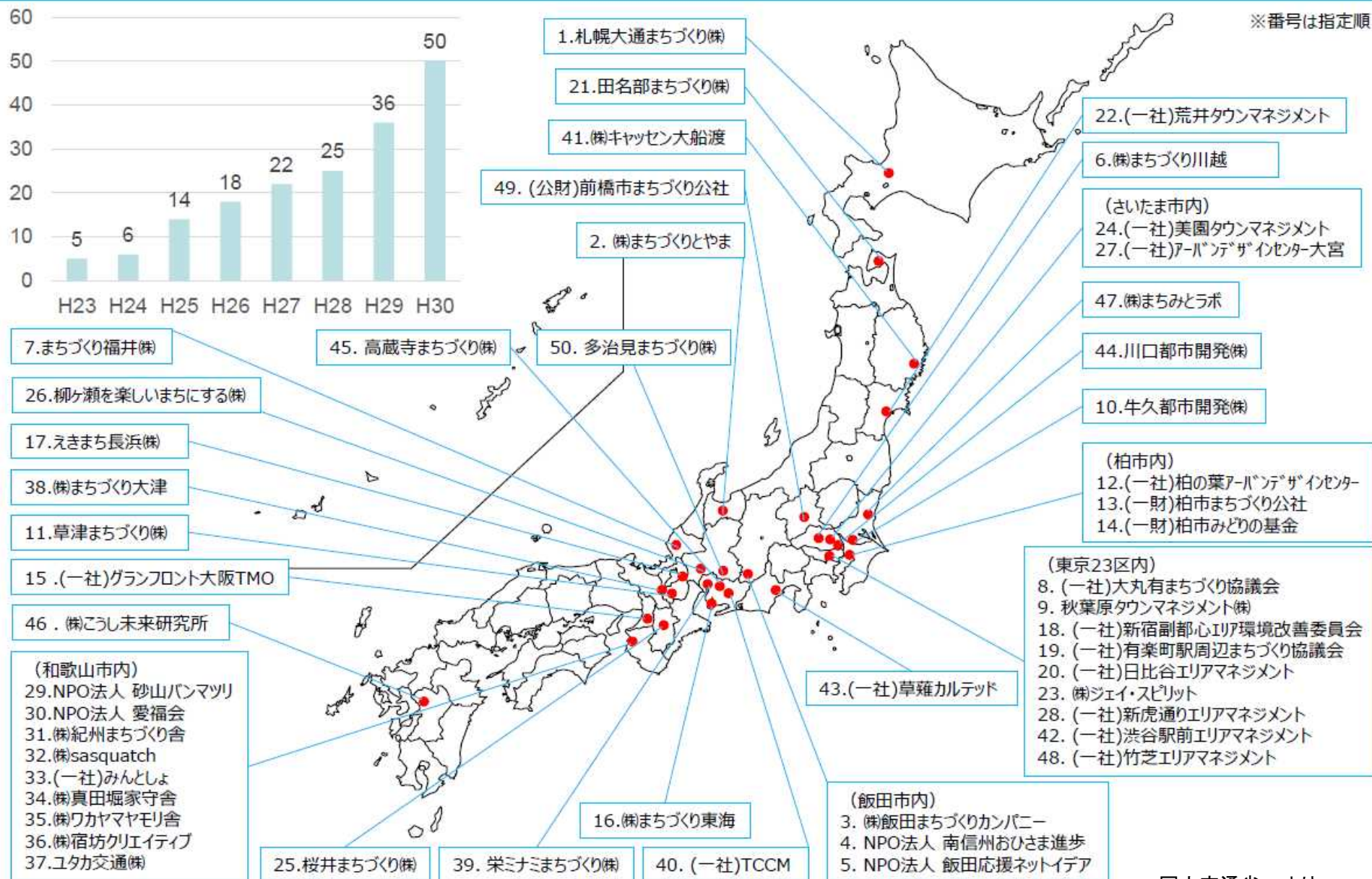
都市利便増進協定への参画

土地譲渡にかかる税制優遇

民間まちづくり活動促進事業による支援

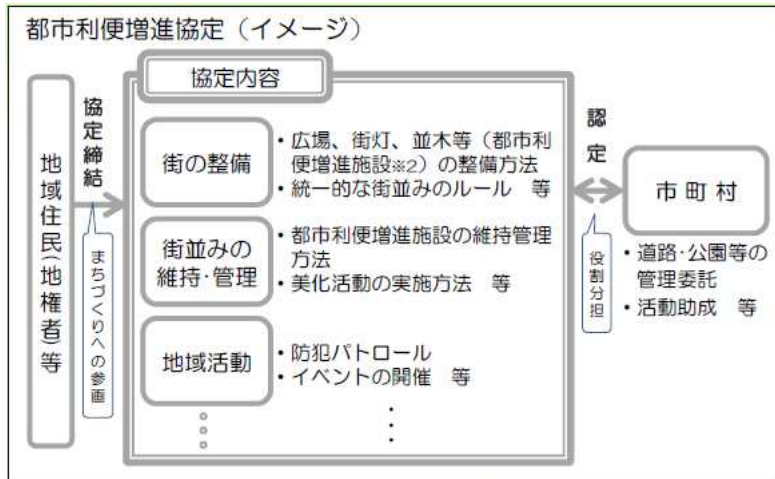
・現在の指定団体（50団体）

都市再生推進法人の指定状況（全50団体・平成30年12月末時点）



○都市利便増進協定（国土交通省）

まちのにぎわいや憩いの場を創出する広場等について、居住環境の向上にも資するよう、地域住民が自主的な管理を行うための協定制度。（現在14件）



良好な居住環境の確保、地域の活性化

国土交通省HPより

<札幌市大通地区における例【社会実験(H20~)を経てオープンカフェを恒久設置(H25.8~)】>

道路占用許可の特例

札幌市

都市再生整備計画を提案

公約期間の開始

札幌大通まちづくり(株)

- オープンカフェ設置・運営
- 広告板の設置

収集運搬

○まちづくりへの還元
道路維持管理、地域イベント

都市再生整備計画に位置付け

位置図

占用区域、占用物件

- 占用物件(H25整備済)オープンカフェ、広告板等
- 今後の整備予定箇所

協定区域：一級国道10号歩道部

○取組み以前

○オープンカフェ開設後(H25.8~)

都市利便増進協定

オープンカフェ等の都市利便施設の札幌大通まちづくり(株)による日常管理等を定めた都市利便増進協定を締結

協定締結者：北海道開発局、札幌大通まちづくり(株)

協定締結日：平成25年4月10日

都市利便増進施設：食事施設、広告板、ベンチ等

日常管理に関する事項：

札幌大通まちづくり(株)が日常の管理業務、都市利便増進施設を活用したイベント等を実施

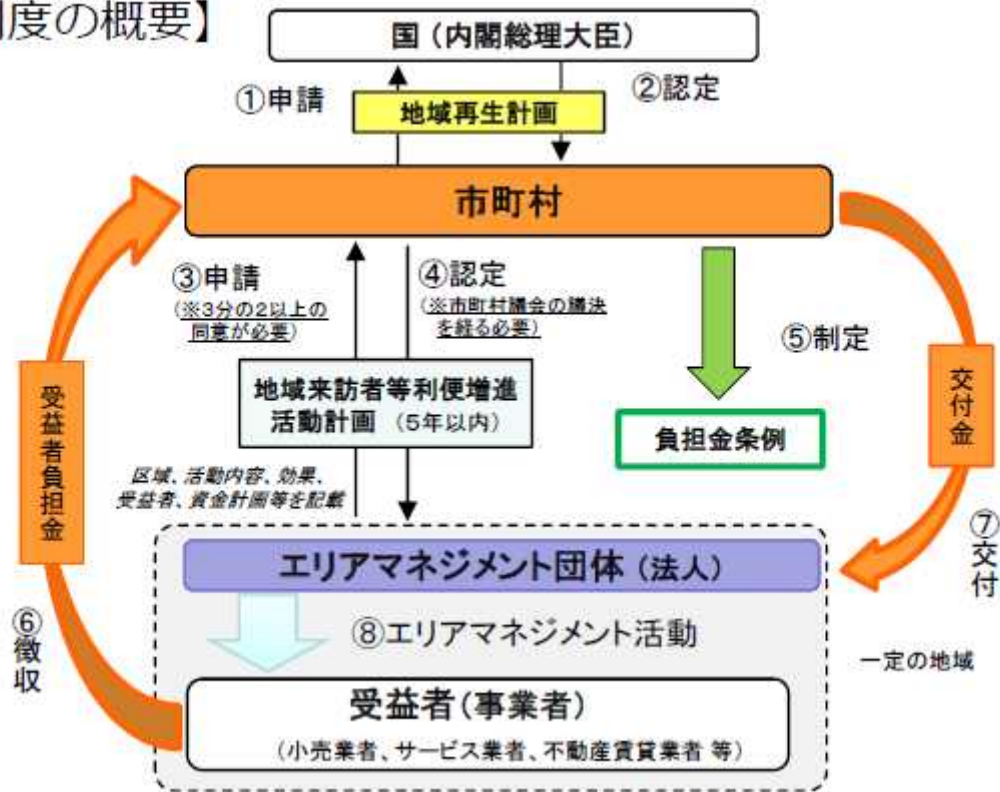
にぎわいと魅力の創出
-美観維持
-駐輪対策の徹底

国土交通省HPより

○地域再生エリアマネジメント負担金制度（内閣官房）

3分の2以上の事業者の同意を要件として、市町村がエリアマネジメント団体が実施する地域再生に資するエリアマネジメント活動に要する費用を、その受益の限度において活動区域内の受益者（事業者）から徴収し、これをエリアマネジメント団体に交付する官民連携の制度。

【制度の概要】



国土交通省HPより

◆日本各地におけるエリアマネジメント

現在、日本各地においてエリアマネジメント団体が様々な取組みを実施している。

次回以降、委員の取組みを紹介頂く

つくば中心市街地におけるエリアマネジメントとは

◆つくば中心市街地にエリアマネジメントが必要か

○中心市街地の現状と課題（エリアマネジメントの視点で）

- ・ 駅周辺に公的な土地、不動産が多く、民間単独でのまちづくりが難しい
- ・ 大規模な施設が点在しているが、それらの連続性が不足（ハード、ソフト両面）
- ・ 立地している店舗等の多くがチェーン店等であることや、地権者と事業を行っている店舗等が異なる箇所が多い。
- ・ 中心市街地の収益が低下していることから、新たな投資がしにくくなっている。
- ・ 筑波都市整備株式会社が中核的な役割を担っていたが、クレオスクエアを売却するなど状況が変化してきている。
- ・ パブリックスペースの活用等を行っているが、それらを主体的に実施できる者がいない。（現在は市が中心となり実施、調整）

○つくばセンター地区活性化協議会について

- ・ 54社が参画しているが、事務局のスタッフが少ないことから実施できることが限られている。
- ・ 地域貢献やイベントなどにより、にぎわい創出に一定の役割を果たしている。
- ・ 筑波都市整備株式会社及びつくば都市交通センター等の一部の機関のみに大きな負担（費用）があることから、持続可能性には課題がある。
- ・ 任意団体であることからできることに制約がある。

持続あるまちづくりを行うためには、官民が連携した中心市街地のエリアマネジメントが必要

◆つくば中心市街地に必要なエリアマネジメントとは

○エリアマネジメントを行う目的

中心市街地の魅力の向上 + 中心市街地の利益の増加 → 市全域の魅力、利益向上

○考える上で考慮すべき点

- ①公的用地等が多いことから、官民連携によるエリアマネジメントが必要
- ②パブリックスペースなどの公的資産の活用や情報発信など、主体的に事業を展開する者が必要
(利益は小さいが街のために実施しなくてはいけない取組み)
- ③中心市街地のみでなく、市域全体への波及を考えた取組みが必要
- ④マンションが増加してきていることから、住民の参画を考える必要がある

○つくば中心市街地に必要なエリアマネジメントの視点

①事業を実施するプレーヤー機能

収益事業やイベントなど自ら主体的に様々な事業を実施
新たな実験などつくばならではの取組みを実施

②地域にあった適正な街の管理機能

公共空間などの管理など街の管理を実施

③地域で活動したい人のための支援機能

イベント支援やチャレンジショップ等の支援を実施

④立地する事業者等の調整機能

立地事業者等の意向や取組みなどを把握し、調整、情報発信等をする
市内で実験等をしたい事業者等の調整役

プレーヤー機能

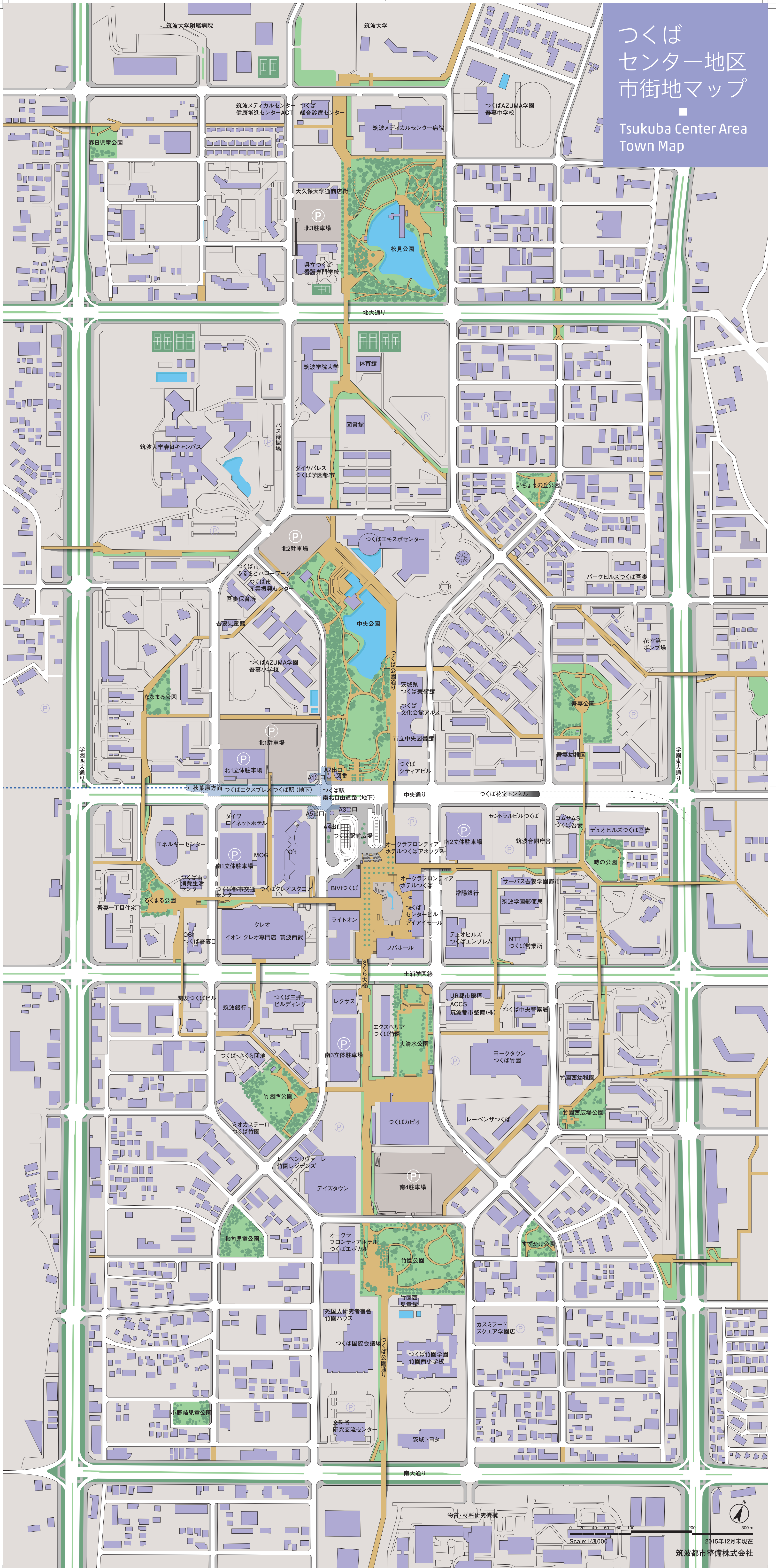
調整機能

中心市街地エリアマネジメント検討委員会 委員

氏名	所属
大澤 義明	筑波大学システム情報系教授
藤井 さやか	筑波大学システム情報系准教授
渡 和由	筑波大学芸術系准教授
三牧 浩也	東京大学非常勤講師、UDCK 副センター長
泉山 墨威	東京大学助教、UDCO ディレクター 一般社団法人ソトノバ共同代表・編集長
寺井 元一	まちづくりクリエイティブ代表取締役
岡本 俊一	関彰商事株式会社常務執行役員
池田 重人	常陽銀行地域協創部長
沼田 数人	筑波銀行地域振興部長
茂木 貴志	つくばセンター地区活性化協議会会長
堀 賢介	弁護士（つくばパーク法律事務所）
温井 達也	プレイスメイキング研究所代表取締役社長
中根 祐一	つくば市都市計画部長

つくば センター地区 市街地マップ

Tsukuba Center Area
Town Map



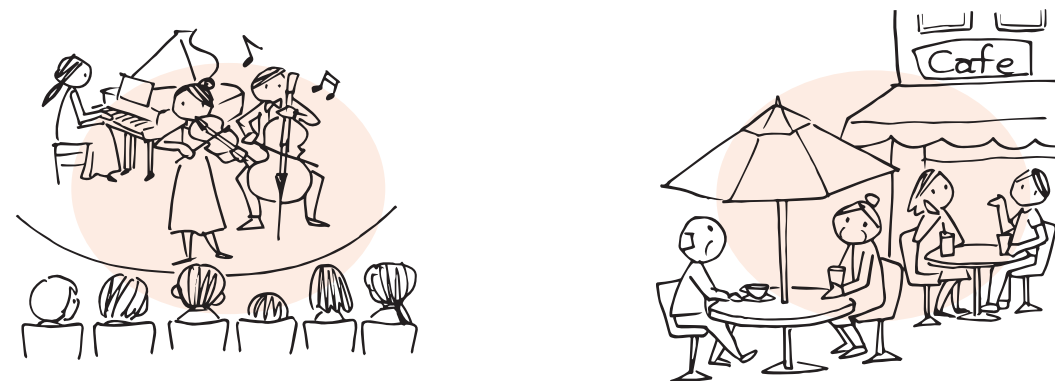
世界のあしたが見えるまち。

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(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



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まれるまち

【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

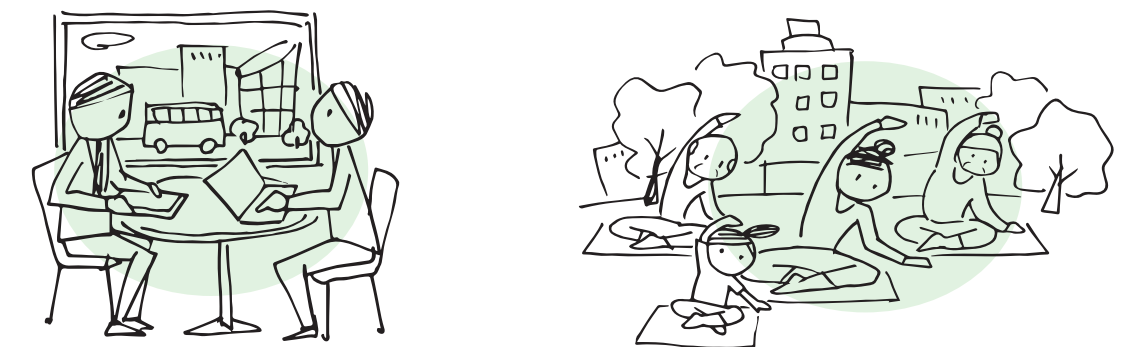


ローカル × 持続可能性
Local × Sustainability

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



社会経済情勢が大きく変化する中で、中心市街地の再生は、多くの成熟都市が抱える大きな課題です。多様な主体の英知と力を合わせながら困難な課題に果敢に挑戦し、世界に向けて解決の道筋を示せるようなまちを目指していきましょう。

つくば中心市街地まちづくりビジョンとは

このビジョンは、つくばエクスプレス (TX) つくば駅周辺の中心市街地における「目指すべき将来像やまちづくりのコンセプト」を示すものであり、今後、中心市街地のまちづくりに関わる多様な主体が共有しながら、その実現に向けて連携・協働して取り組んでいくものです。

市長メッセージ ~ビジョンに込める想い~

筑波研究学園都市の概成から38年が経過し、この間、つくばを取り巻く社会情勢や地域の都市構造は大きく変化しています。とりわけ、筑波研究学園都市の核として発展を遂げてきたつくばエクスプレス (TX) つくば駅周辺の中心市街地では、大型商業施設の撤退、国家公務員宿舎の廃止、都市基盤施設の老朽化などの課題が顕在化してきています。

必ずしも一つの正解が存在しない中で、こうした課題や今後待ち受ける予測し難い変化にも柔軟に順応できる持続可能なまちを創っていくためには、何よりも先ず、“こんなまちにしたい”という未来志向のイメージを市民の皆さんと一緒に描き、共有していくことが大切であると強く感じています。

ビジョンの検討を始めてから約1年間、私自身も市民の皆さんと対話しながら、様々な場面や方法でたくさんのご意見をお伺いし、その想いや声をもとに「つくば中心市街地まちづくりビジョン」をまとめました。誰もが中心市街地の将来像やまちづくりの

コンセプトをイメージしやすいように、敢えてシンプルな言葉とイラストで表現しています。

お住いの皆さんはもとより、通勤・通学されている皆さん、企業・団体の皆さんなど中心市街地に関わるすべての方々がまちづくりの主役です。このビジョンを契機に、まちづくりの方向性や大切にしていきたい価値観を深く共有しながら、中心市街地のまちづくりに連携・協働して取り組んでいただけることを心から願っています。

市では現在、このビジョンを実現していくための具体的な戦略づくりを進めています。多様な主体とのパートナーシップのもとで、世界に課題解決の道筋を示せるような「世界のあしたが見えるまち」の実現に全力で取り組んでいきます。つくばの次のステージをつくるまちづくりを皆さんと一緒にできることを楽しみにしています。

つくば市長 五十嵐 立青

ビジョンの検討にあたり、市民の皆さんからたくさんのご意見をいただきました！

- 2017年 6~7月/webによる市民アイデア募集
- 9月/中心市街地来街者アンケート (協力: 都市交通センター)
- 8・9月/中心市街地従業者アンケート
- 9・10月/中心市街地居住者アンケート
- 11月/オープンハウス開催
- 2018年 5月/まちづくりシンポジウム開催
- 5・6月/パブリックコメント

オープンハウス



まちづくりシンポジウム



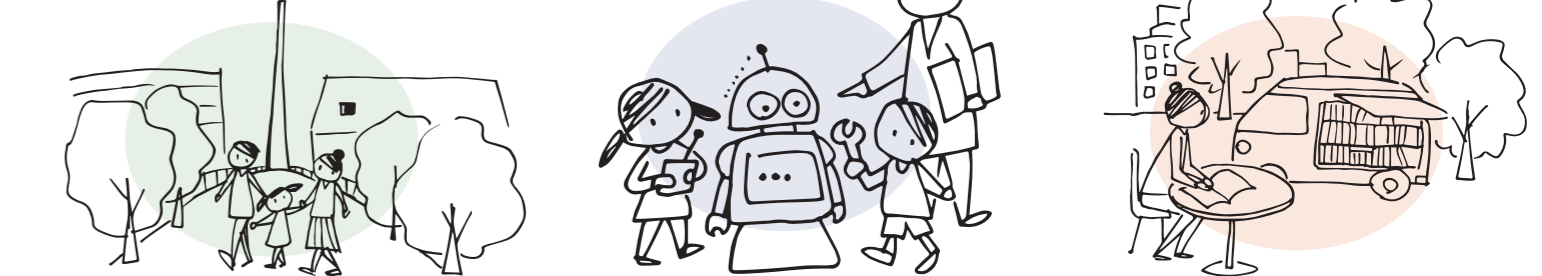
つくば 中心市街地 エリア

TSUKUBA Center Area



【平成30年7月】
つくば市
 都市計画部学園地区市街地振興室
 〒305-8555 つくば市研究学園一丁目1番地1
 Tel.029-883-1111 (代表)

Exploring Tomorrow. TSUKUBA



つくば 中心市街地 まちづくり ビジョン

世界のあしたが見えるまち。TSUKUBA

中心市街地に関する各種データ

◇ 面積と人口

- ・中心市街地の面積は市域の約1%、人口は約5%を占める。
- ・つくば市の人口は増加傾向にあり、平成47年（2035年）をピークに減少に転じる見込みであるが、中心市街地の人口は平成19年以降微減傾向にある。
- ・中心市街地の高齢化率は低く、平成15年時点では2%未満であったが、平成30年は約7%と増加傾向となっている。

◇ 中心市街地の区域



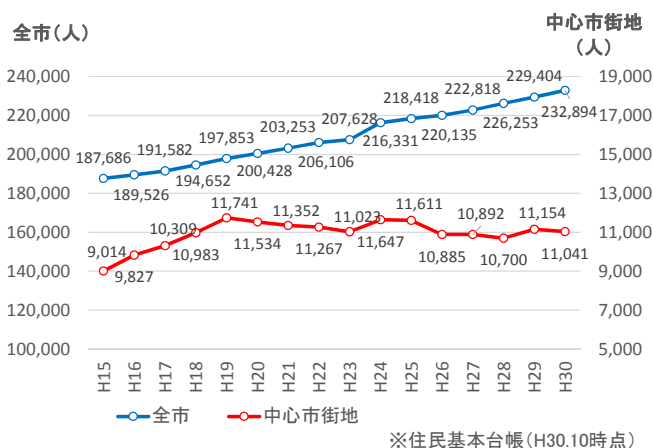
◇ 中心市街地の面積・人口

	つくば市	中心市街地
面積	284.1 km ²	2.31 km ² (0.81%)
人口	232,894 人	11,041 人 (4.7%)

() は全市に占める割合
※人口はいずれも住民基本台帳による (H30.10時点)

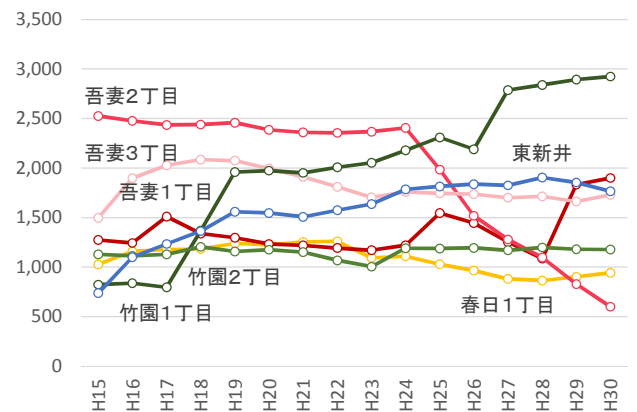
- ※ 当資料では、中心市街地として春日一丁目、吾妻一～三丁目、竹園一～二丁目、東新井の範囲について整理を行っている。
- ※ 東新井は学園西大通り西側の東新井の部分を含む

◇ つくば市及び中心市街地の人口の推移



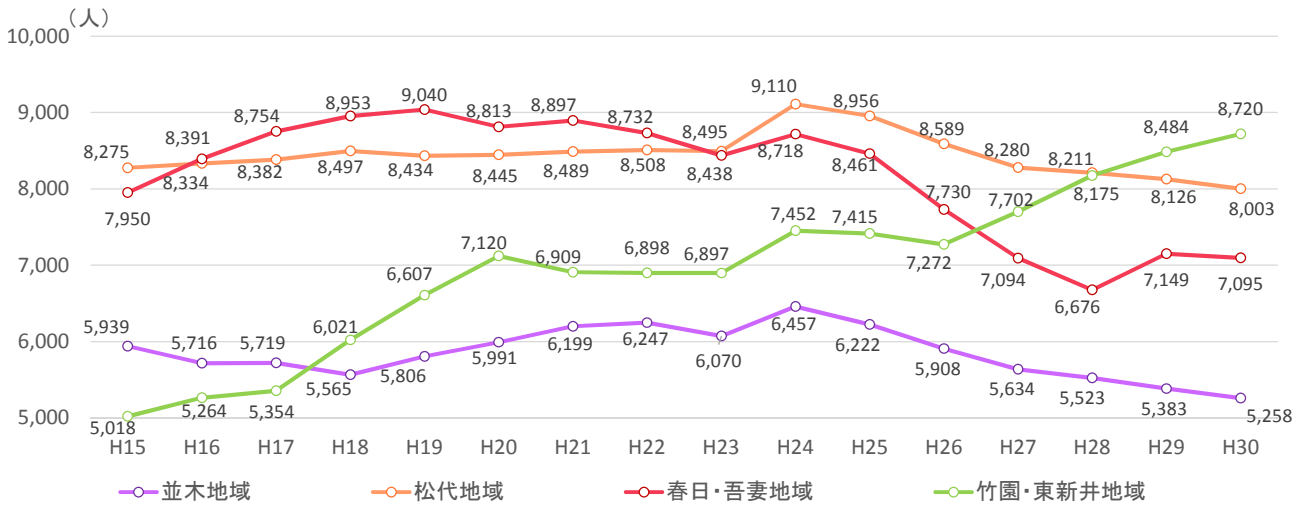
※住民基本台帳 (H30.10時点)

◇ 中心市街地 地区別人口の推移



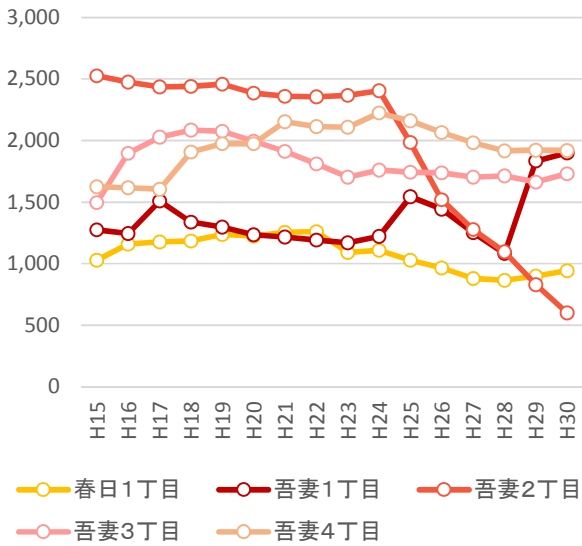
※住民基本台帳 (H30.10時点)

◇公務員宿舎立地地区の人口動向

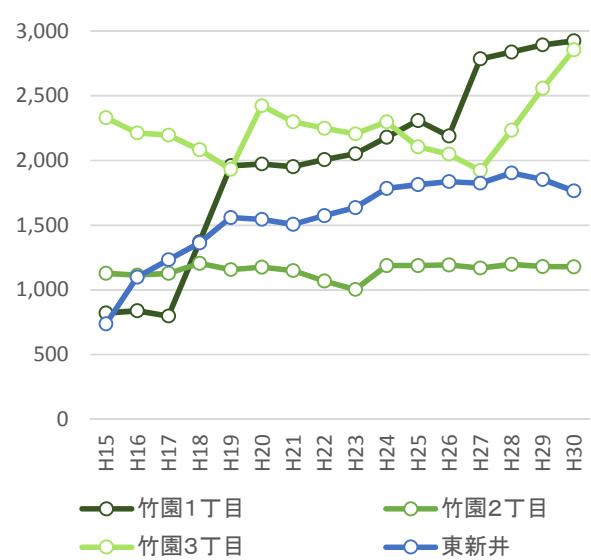


※春日・吾妻地域に吾妻4丁目、竹園・東新井地域に竹園3丁目を含む

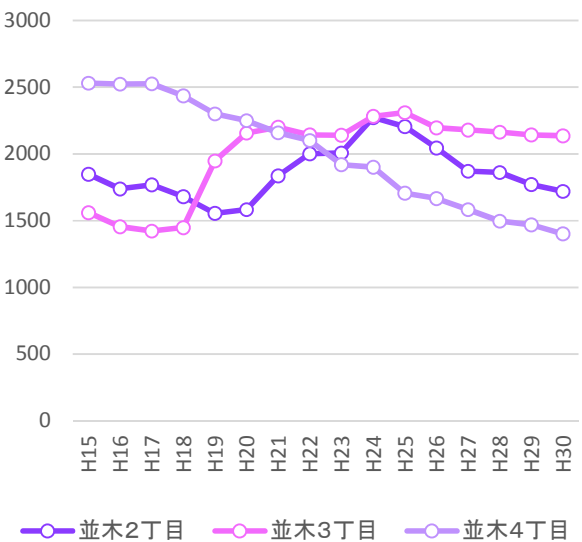
◇春日・吾妻地域の人口動向



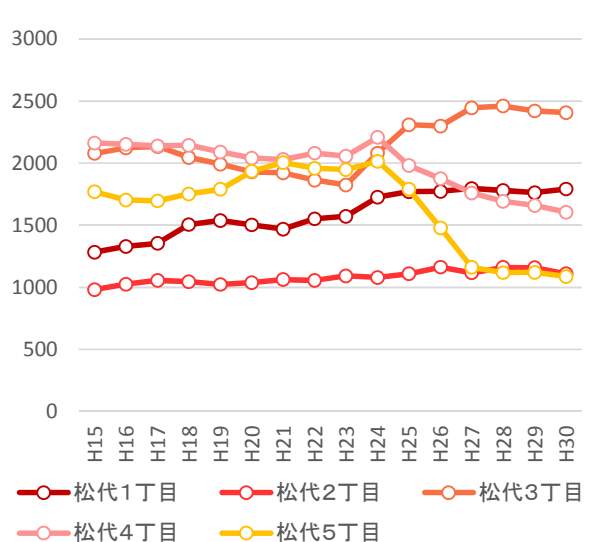
◇竹園・東新井地域の人口動向



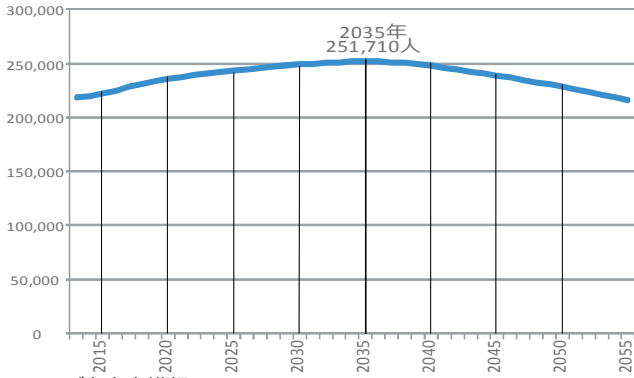
◇並木地域の人口動向



◇松代地域の人口動向

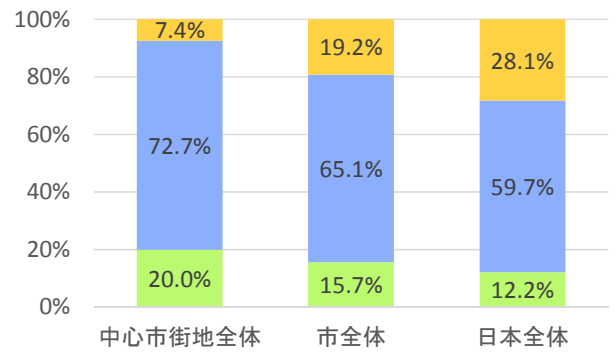


◇つくば市の将来人口予測



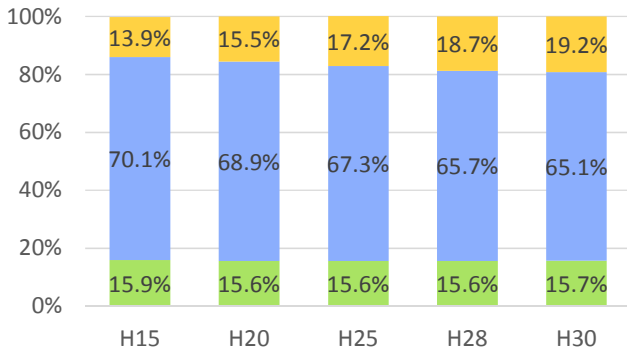
※つくば市未来構想
住民基本台帳や茨城県の人口動態統計などを基に、主にコーホ-ト要因法を用い人口定着率を中位(70%)水準として推計

◇年齢別人口の割合



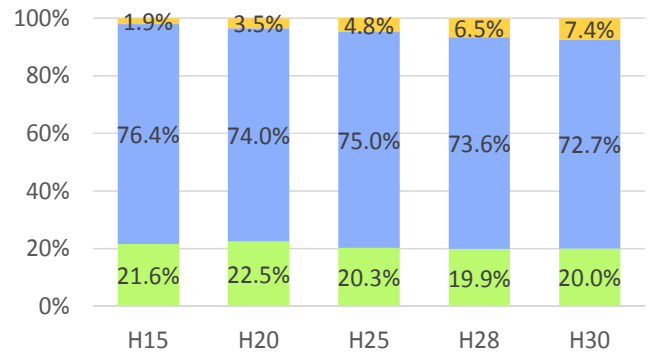
※住民基本台帳 (H30.10時点)

◇つくば市 年齢別人口割合の推移



※住民基本台帳 (H30.10時点)

◇中心市街地 年齢別人口割合の推移

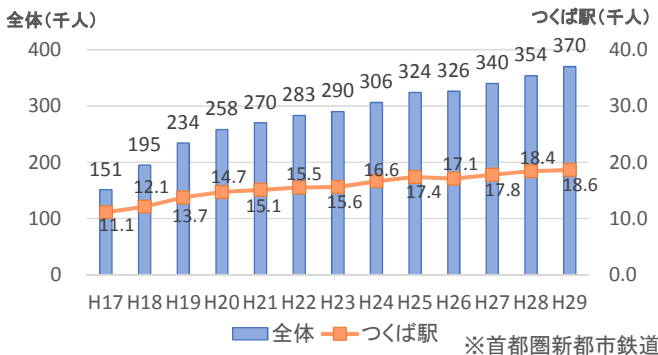


※住民基本台帳 (H30.10時点)

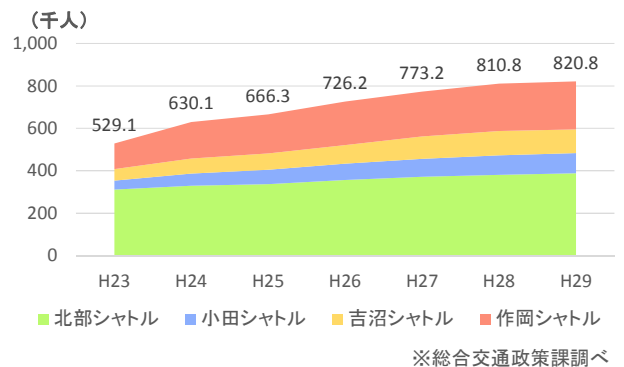
◇交通

- ・つくば駅の乗車人員は一日約 1 万 8 千人、バス利用者は約 1 万人である。
- ・つくば駅の乗車人員、つくバス利用者数ともゆるやかな増加傾向にある。

◇つくばエクスプレス乗車人員の推移



◇つくバス利用者数の推移 (つくばセンター発着路線)



◇つくばセンターバス利用者数

	路線数	1日発着数	1日利用者数
路線バス	28路線	525本	8,018人
つくバス	4路線	226本	1,849人

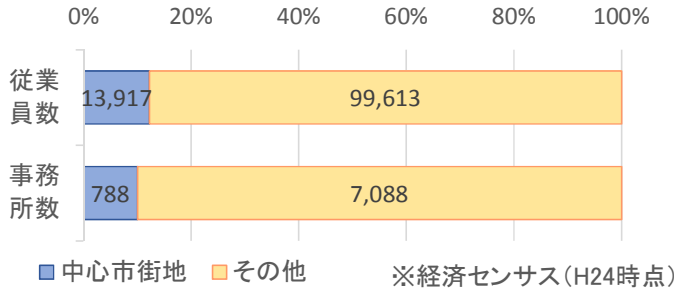
路線数及び発着数：路線バス H27.11、つくバス H28.10
利用者数：路線バス H27.6 平日、つくバス H27.6 平均

※つくば市、関東鉄道

◇商業・業務

- ・中心市街地には、市内の事業所・従業員数の約 1 割が集まっている。
- ・通勤・通学者数は、流出が約 3 万人に対し流入が約 5 万人と流出を上回っており、8 割以上が県内からの流入である。

◇つくば市内事業所数・従業者数

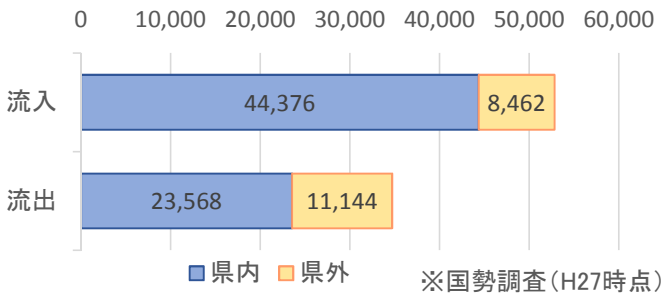


◇中心市街地の大規模商業施設

施設名	延床面積 (届出面積)
つくばクレオスクエア (MOG除く)	81,890㎡
デイズタウンつくば	28,100㎡
ヨークタウンつくば	9,752㎡
ライトオンつくば本店	10,750㎡
B i v i つくば	8,573㎡
カスミフードスクエア 学園店	2,716㎡
ゲオつくば学園店	1,494㎡
茨城トヨタ自動車 つくば中央店	2,227㎡
合計	145,502㎡

※大規模小売店舗立地法の届出状況 (H28 時点)

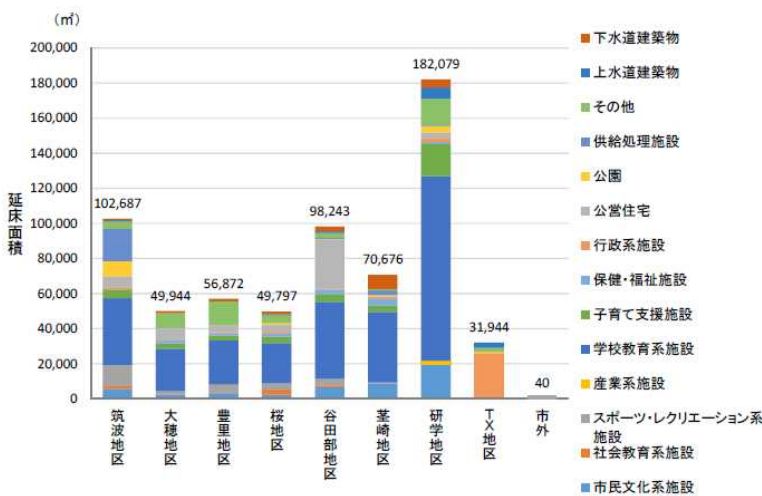
◇通勤・通学の市内外への流出入



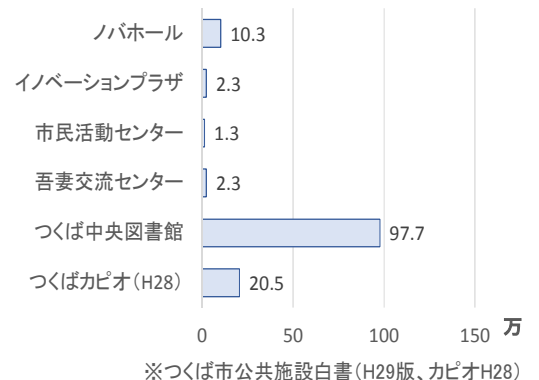
◇公共施設

- ・市内の公共施設は、研究学園地区内に多く集積している。
- ・中心市街地で最も利用者が多いのは図書館で、年間約 100 万人に利用されている。

◇市内公共施設の地区別延床面積



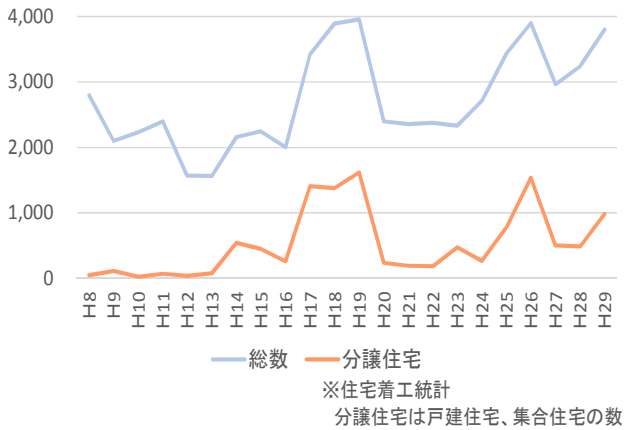
◇主な中心市街地の公共施設利用者数



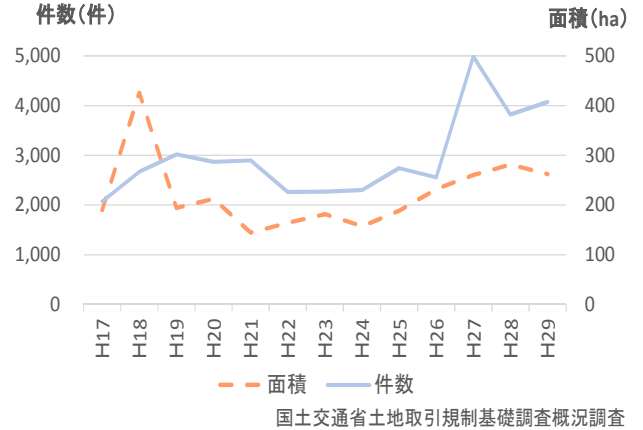
◇住宅

- ・市内の住宅着工戸数は、平成 17 年のつくばエクスプレス開通前後に急激に増加し、その後も一定の供給が行われている。
- ・中心市街地では、平成 15 年度より民間集合住宅の供給が活発化し、平成 28 年度までに約 2,500 が供給されている。

◇つくば市内住宅着工数

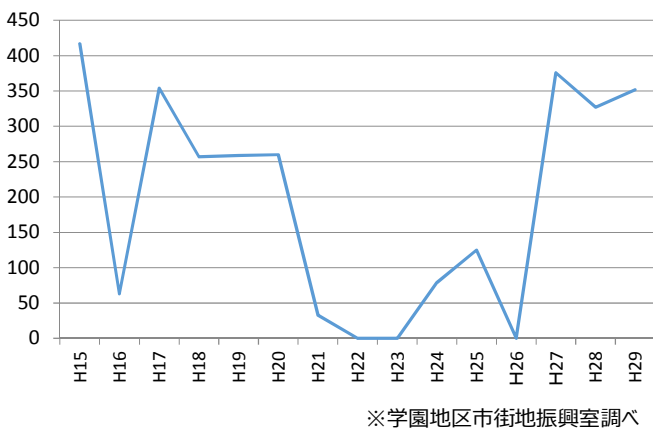


◇つくば市内土地取引件数と面積

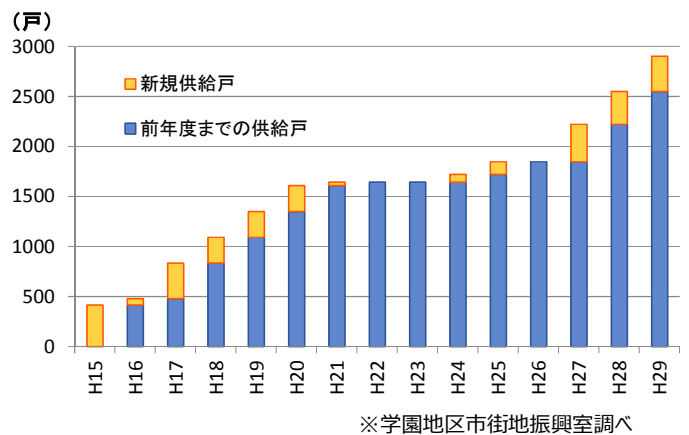


◇中心市街地、竹園・吾妻東部エリアの集合住宅建設状況

各年の集合住宅供給戸数



累積集合住宅供給戸数



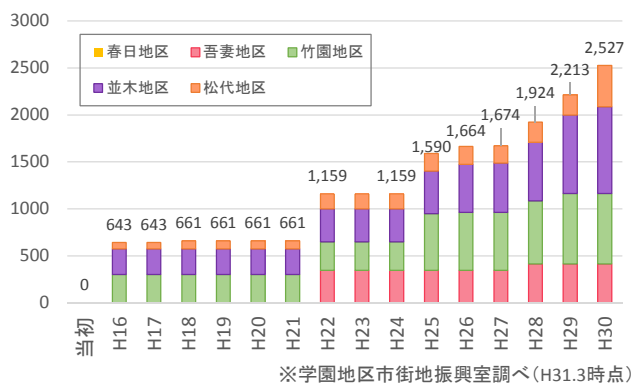
◇国家公務員宿舎削減の状況（財務省宿舎のみ）

	計画当初の数	削減戸数 (H30時点)	現戸数
春日地区	603戸	0戸	603戸
吾妻地区	1,838戸	415戸	1,423戸
竹園地区	1,133戸	751戸	382戸
並木地区	1,375戸	921戸	454戸
松代地区	998戸	440戸	558戸
合計	5,947戸	2,527戸	3,420戸

※学園地区市街地振興室調べ（H31.3時点）

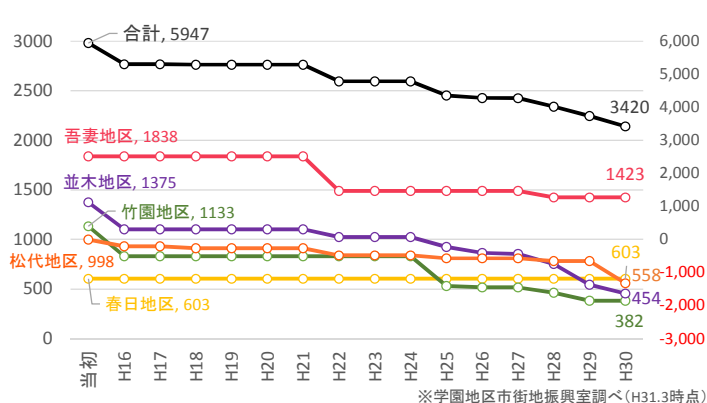


◇国家公務員宿舎累積削減戸数



※学園地区市街地振興室調べ（H31.3時点）

◇国家公務員宿舎削減推移

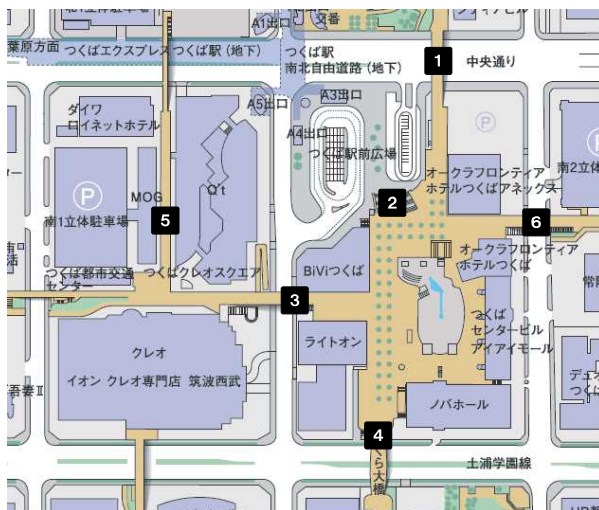


※学園地区市街地振興室調べ（H31.3時点）

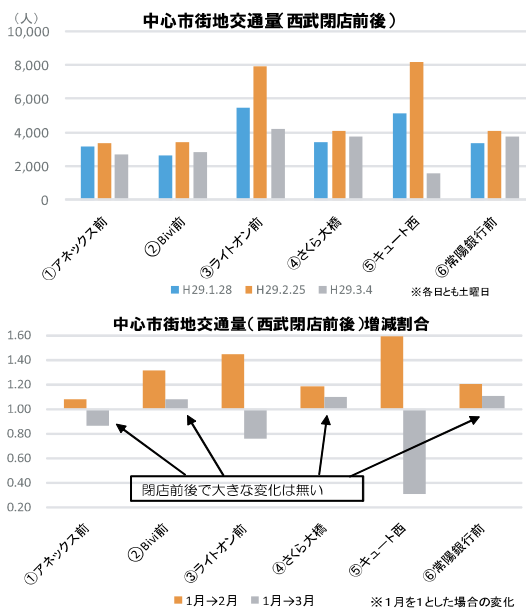
◇歩行者通行量

・歩行者交通量は、西武筑波店の閉店前と後で、キュート西側及びライトオン前で減少しているが、その他の箇所では大きな変化はなく、駅前広場からセンター広場へ向かう通行量は増加している。

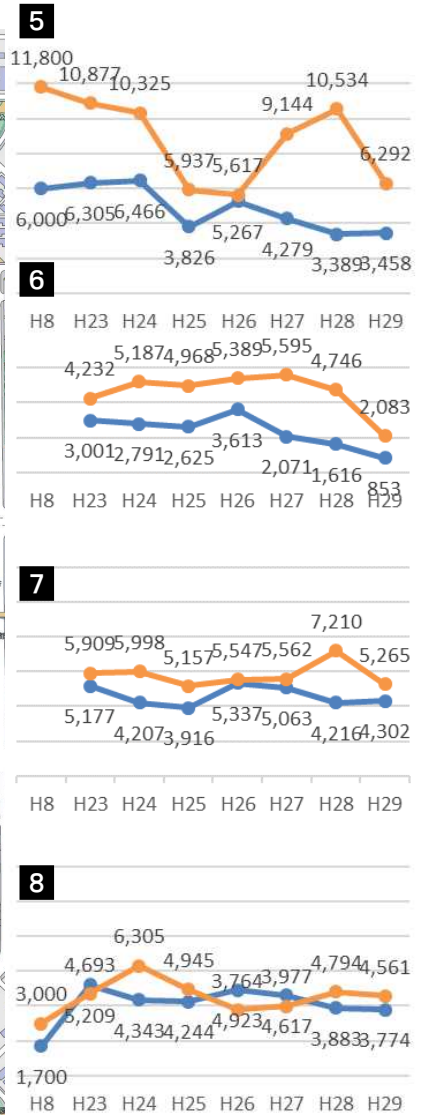
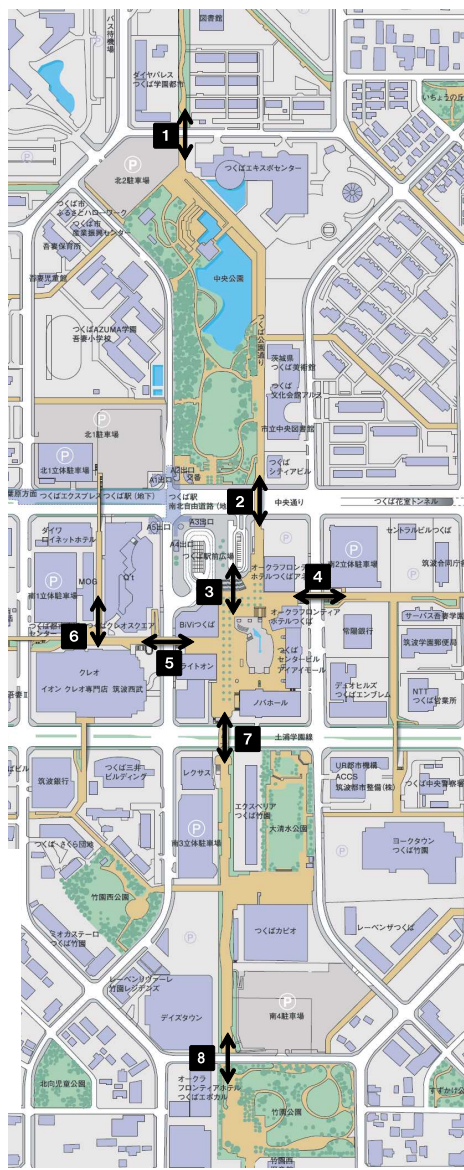
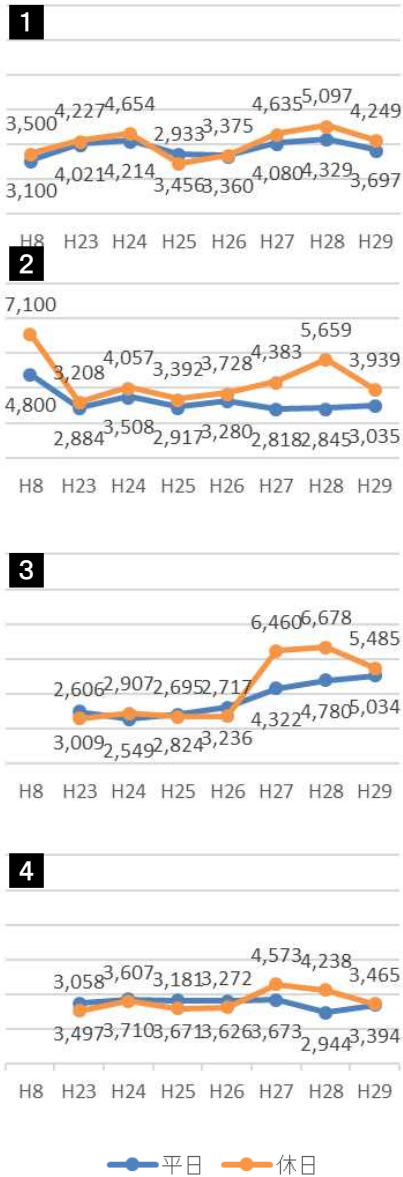
◇西武筑波店閉店前後の歩行者自転車交通量



※筑波大学調査。調査時間 10時から17時



◇歩行者・自転車交通量 (H8・H23～29)



※つくば都市交通センター調べ

- ・歩行者・自転車の合計の交通量 (7時から19時までの12時間調査)
- ・平成8年のみ調査方法が異なる
- ・平成8年度が空欄の調査地点は、平成8年度には調査を行っていない
- ・各年10月頃の木曜日と土曜日に調査