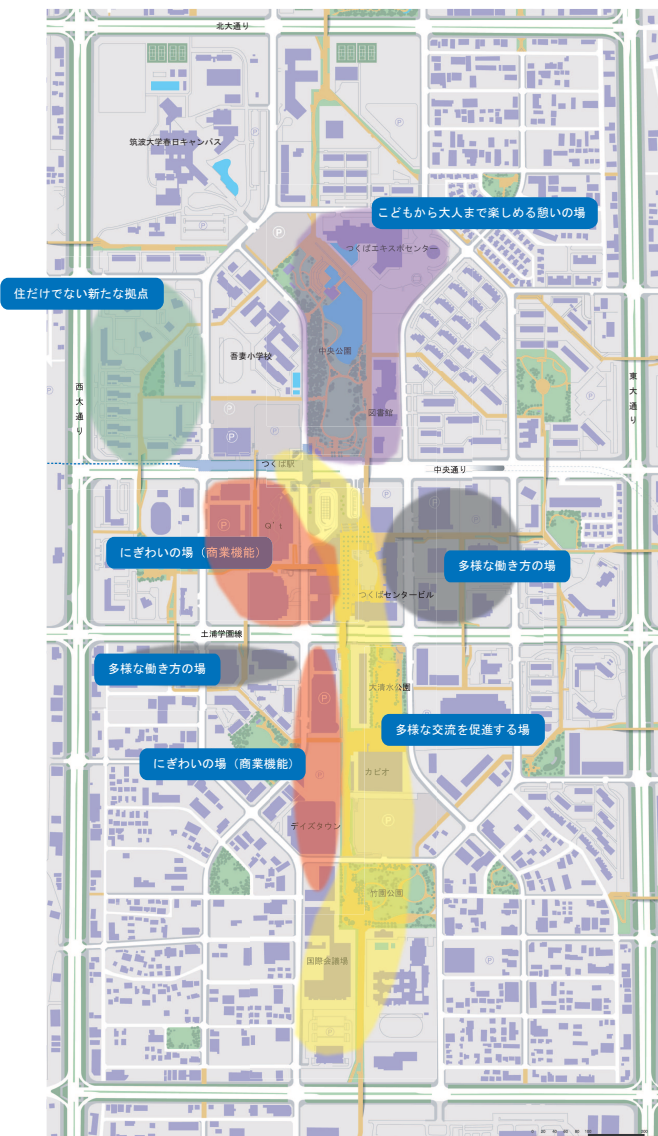


つくば中心市街地の今後のまちづくり～今後の機能導入の役割分担～

つくば中心市街地の今後の機能導入の役割分担

つくば駅周辺のまちづくりを行う際には、一つの施設のみで考えるのではなく、民間施設も含めたエリア全体で役割分担をし、それぞれが連携することで人の流れを生み出し、にぎわいの創出やまちの魅力を向上させることが重要である。つくば中心市街地まちづくりビジョンやつくば中心市街地まちづくり戦略、現在の土地利用、今後活用が可能である街区などを踏まえた次のような役割分担でまちづくりを考えることが望ましい。



◆中央公園周辺

中央公園の周辺は、広大な公園やエキスポセンターなどの子どもが楽しめる施設や図書館や美術館などの文化施設が既に立地していることから、それらを活かした「子どもから大人まで楽しめる憩いの場」とする。

◆クレオスクエア、デイズタウン周辺

クレオスクエアは現在商業施設としてリニューアルを目指していることや、デイズタウンには物販や飲食機能が集積していることから、クレオスクエア及びデイズタウン周辺ににぎわいとなる商業機能を集積させる。

◆つくばセンタービル及び三井ビル周辺

持続可能なまちづくりのためには、駅近くに働く場が必要であることから、センタービルの一部や三井ビルの周辺等には働く場となるオフィス機能を集積させる。センタービルにおいては、新型コロナウイルス感染症を踏まえた、新たな働き方を支える場とする。

◆つくば駅 - つくばセンター広場 - カピオ - 国際会議場にかかる箇所

駅やバスターミナル、つくばセンター広場、ノバホール、カピオ、国際会議場など多くの人が交流する施設が立地していることから、多様な人の交流を促進する場とする。特にセンター広場については、屋外のイベントスペースとして現在も多くのイベントが開催されていることから、今後も多様な人が交流する“庭”として多くの交流を誘発する取組を実施する。

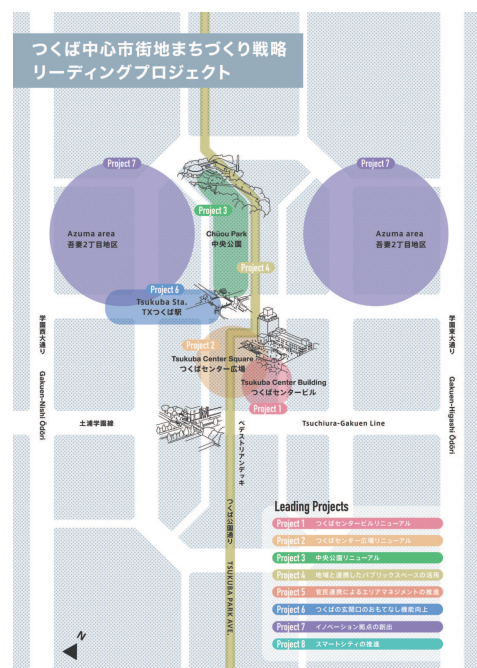
◆吾妻小学校西側街区（70街区）

駅に近接している大規模な国家公務員宿舎跡地である70街区は、住宅のみで新しい新たな拠点形成を図る。

8つのリーディングプロジェクトの進捗状況

つくば中心市街地まちづくり戦略に位置付けた8つのリーディングプロジェクトについては、概ね5年間に優先的に進める事業としている。現在、次のようにプロジェクトに取り組んでいる。

Project 1	つくばセンタービル リニューアル	他のパネルで進捗等を説明
Project 2	つくばセンター広場 リニューアル	
Project 3	中央公園リニューアル	子どもから高齢者まで多くの人のくつろぎの場や体験の場となるよう、エリアマネジメント団体の活動と合わせて検討を実施。今年度は噴水をリニューアル。
Project 4	地域と連携したパブリック スペースの活用	平成23年からつくばベカフェプロジェクトを実施するなど、活用を継続して実施。今年からはセンター広場でアフターコロナの新たなパブリックスペースの活用を見据えた「ソトカフェ」をスタート
Project 5	官民連携によるエリアマ ネジメントの推進	中心市街地のまちづくりを担う官民連携の団体をR2年度中に設立する。詳細は別途公表予定
Project 6	つくばの玄関口のおもて なし機能向上	つくば駅やバスターミナルがつくばの様々な情報を来街者に提供し、おもてなしができる空間を創出。今年度はBivi つくば内に自転車組み立てスペースを設置。
Project 7	イノベーション拠点の 創出	つくば駅周辺でイノベーションを誘発する拠点創出を検討中。その一つとして国家公務員宿舎跡地において官民が連携したイノベーション拠点創出に向け、財務省、民間事業者等と調整を実施中。
Project 7	スマートシティの推進	スマートシティモデル事業やsociety5.0社会実装トライアル支援事業等の社会実装等に向けた取り組みを実施している。



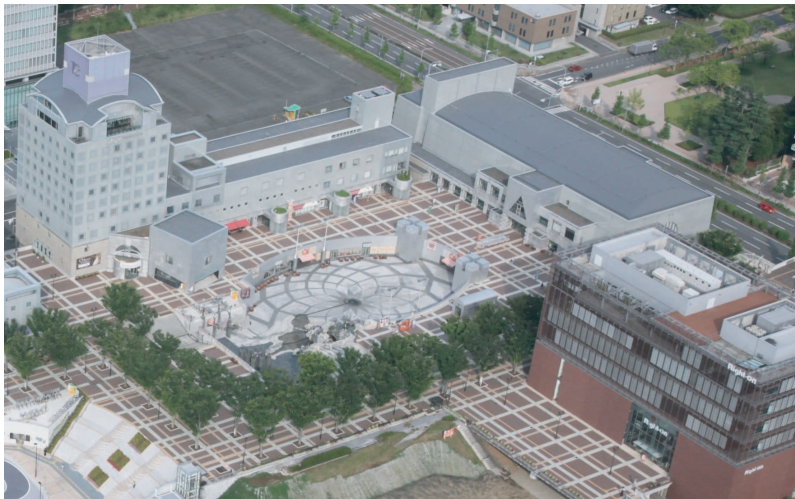
つくばセンタービルの現状と課題

つくばセンタービルについて

つくばセンタービルは、筑波研究学園都市の建設初期段階の都市生活や都市活動に必要な施設として、また、中心部の形成を促進する中核施設として整備された。

つくばセンタービルは、つくば市の単独施設ではなく、ホテルオークラと筑波都市整備株式会社、つくば市の3者の区分所有の建物である。

所有者	つくば市、ホテルオークラ、筑波都市整備株式会社 ※区分所有法による区分所有
竣工	1983年（6月3日竣工、6月10日営業開始）（起工：1980年4月）
敷地面積	11,790.97㎡
延床面積	32,827.45㎡
所有割合	つくば市52.86%、オークラ38.48%、都市整備8.66%
階数	地下2階、地上12階塔屋1階
構造	RC造（一部S造）
入居施設	・つくば市 ノバホール、イノベーションプラザ、吾妻交流センター、市民活動センター、アイアイモール、地下駐車場 ・筑波都市整備 オフィス ・ホテルオークラ ホテル日航つくば
管理者	共用部分の管理は筑波都市整備株式会社が実施（区分所有者で委託）



つくばセンタービルの課題

つくばセンタービルは、設計当時と周辺環境が変化したこと等により、多くの課題を有している。

社会情勢や周辺環境の変化

○2005年のつくばエクスプレスつくば駅の開業により、つくば駅周辺の人の導線が変化している。（T×M開通前は2階ペDESTリアンデッキレベルが主要な動線であったが、駅の開業により地下、1階、2階に人の導線が分散）

○市内外に大規模商業施設が相次いで開業したこと等により、人の行動が変化している。

○筑波研究学園都市建設時には、街区ごとに立地する施設（土地利用計画）を定めており、つくばセンタービルの設計はその土地利用を踏まえた計画としていた。しかし、当初と異なる土地利用となったことから、センタービルの動線が十分活かされていない。

※豆知識
当初の計画では旧ライトオンビルの部分が百貨店の予定だった。

機能面

○社会情勢や周辺環境が大きく変化しているのにも関わらず、センタービルの機能は変化していない。

○センタービルは、店舗等が外から認識しにくいことから、不特定多数を集客する商業等の入居は難しい。

構造

○センタービルはビルの出入口が分かりにくいことから、街との連続性が低い。

○センタービルは3者の区分所有となっているが、所有している床の区分が入り組んでいることから管理が複雑である。

設備

○維持管理や定期的な設備更新を行っているが、竣工から36年が経過していることから、一部の設備について老朽化が見られる。

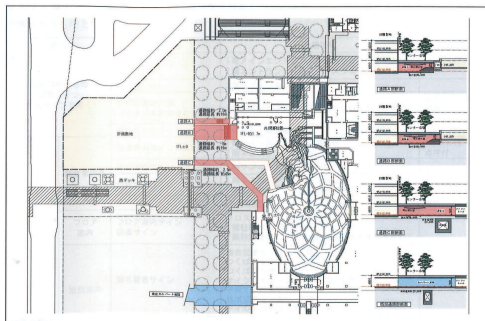
動線及び視認性

○L.bizつくば（旧ライトオン本社）は、以前はセンタービルやクレオ等の利用者の平面駐車場であり、駐車場からセンタービルに直結した出入口があったが、駐車場の廃止により出入口等の動線がわかりにくくなっている。

○つくば駅を想定した設計ではなかったことから、駅からの動線がわかりにくい。

○つくば駅前広場及びBiviつくばを1階もしくは地下で接続することも検討したが、共同溝等の既存構造物や現在のセンター広場の構造、費用面等から実現には多くのハードルがあり、実施は難しい。

※参考 過去にBiviつくばとセンタービルを接続することができないか検討した際の資料
○地下レベルは共同溝があることから、難しいとの結果となる。
○1階レベルでは3か所程度候補があったが、以下の理由で難しいと判断
通路A及び通路B：センター広場からスタード（南の広場）に接続することとなるが、カスケードが1.5階レベルであることから、接続するためには、通路途中に階段が必要であり、バリアフリーでない。また、高さが1m以下になってしまい、現実的ではない。また、通路を設置する場合にはペDESTリアンデッキ上のけやきを撤去する必要がある。
通路C：高さは確保できるが、幅員が狭く、距離も長いことから、圧迫感があるとともに安全性に課題がある。



つくばセンタービルに入居している公共施設の課題

施設名	課題	今後の意向
ノバホール	施設や設備の老朽化が著しい 出演者等の駐車場や搬入スペースが不足	引き続き活用していくが、課題の解決策を検討
イノベーションプラザ	施設や設備の老朽化が著しい 会議室の貸し出し機能が他施設と重複 イノベーション創出の拠点としての機能の拡充が必要	今後の機能について検討が必要
市民活動センター	会議室が不足している バリアフリーとなっていない 老朽化が著しい	市民総合活動センター（市民活動、国際交流、男女共同や消費生活等の機能を有する施設）の整備を検討
吾妻交流センター	施設や設備の老朽化が著しい 施設の場所が分かりにくい Wi-Fiの設置が必要	引き続き活用していくが、課題の解決策を検討
アイアイモール	視認性が悪く活用しにくい 動線が悪いこと等から空き店舗が増加	今後の機能について検討が必要
地下駐車場	歩行者動線が分かりにくい 緑いなどイメージが悪い	引き続き活用していくが、課題の解決策を検討
センター広場	イベント等の周りに購入がしにくい 屋外であるため、イベント実施等に際し、雨天の影響を受けるリスクが存在する 2階から1階への動線が不足	イベントがしやすい広場とする必要がある

つくばセンタービルリニューアルに向けた各区区分所有者の意向

◆つくば市の考え

○つくばセンタービル全体の考え

- ・磯崎氏が設計した価値の高い建築物であるため、建築デザインについては継承することが望ましい。
- ・次の課題を解決したリノベーションとしたい。

市内や周辺状況を踏まえたつくばセンタービルの役割の見直し
つくばセンタービルのわかりにくい動線の見直し

筑波研究学園都市を支える機能の導入

○公共施設の考え

- ・つくばの中心市街地として、公共施設の機能を拡大し、市民サービスを向上させる。
- ・吾妻交流センターの位置が分かりにくいため、市民に分かりやすい位置に移設し、市民サービスを向上させる。
- ・市民活動を支援するため、市民活動センターを拡充する。
- ・市の窓口がほしいとの意見があることから、窓口を新設する。

◆その他の区分所有者の考え

- 筑波研究学園都市の成長に資するような役割にすることが望ましい。
- 周辺施設との連携を考えた役割とすることが望ましい。（周辺施設と競合しない）
- 現在の入居施設に相乗効果がある役割とすることが望ましい。（イノベーション系と相性が良い）
- ※ホテルオークラ（ホテル日航つくば）からは、ホテル運営が厳しい状況であるため、相乗効果を生むオフィス機能となることが望ましい。オフィス機能であれば相乗効果が見込めるため、連携した取り組みも可能との意見を頂いている。

つくばセンタービルリニューアルに向けた制約

つくばセンタービルのリニューアルにあたっては、既存施設であることから、様々な制約が存在する。

◆構造的な制約

- 既存構造物や建築デザイン、改修費用等から動線を抜本的に改善することは難しい。（1階もしくは地下レベルでバスターミナルとセンター広場、センタービルを結ぶことは困難）
- 現状の建築物をリニューアルすることから、柱や壁等により配置が制約される。

◆法制現状の制約

- 既存の施設が存在すること等から、避難経路など既存法制度により配置等が制約される。

◆センタービルの特性による制約

- 1階の施設は視認性が高くないこと等から不特定多数を対象とした機能は望ましくない。
- センタービル単体で考えるのではなく、クレオやBiviつくば、中央公園等の周辺の施設との連携、役割分担が必要である。

つくばセンタービルのリニューアルの方向性1

つくばセンタービルリニューアルの方向性

つくばセンタービルリニューアルの考え方

I. 駅周辺で機能の役割分担し、まち全体の魅力を高める

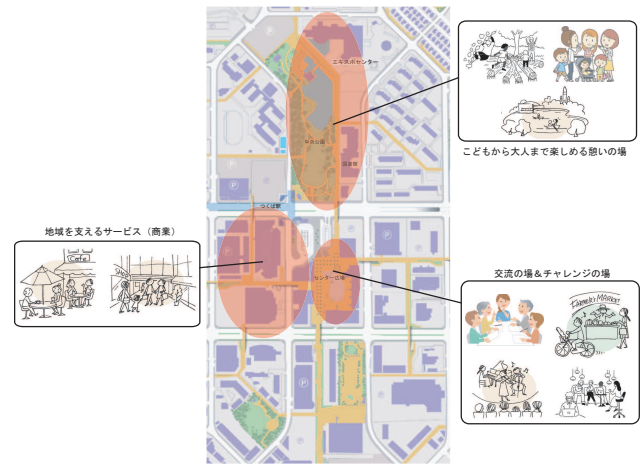
- ・つくばセンタービルのみで考えるのではなく、駅周辺に立地する施設で機能の役割分担をすることで、まち全体の魅力を高める。
- ・つくばセンタービルは、市民の活動やチャレンジする人を支える持続可能都市の拠点とする。

II. 建築価値の高い、現在の建築デザインを活かす

- ・ブリツカー賞を受賞した磯崎氏の設計した現在の建築デザインを活かし、次世代に建築価値を継承するリニューアルとする。
- ※リニューアルの検討にあたり、2019年3月に磯崎新氏に「この建物が転用されていくことについては、それは建築の宿命。庭（センター広場）は500年くらい残っていくものである。」との意見を伺った。

つくばセンタービルリニューアルのコンセプト

持続可能都市の拠点となるシェアガーデン



つくばセンタービルの導入機能

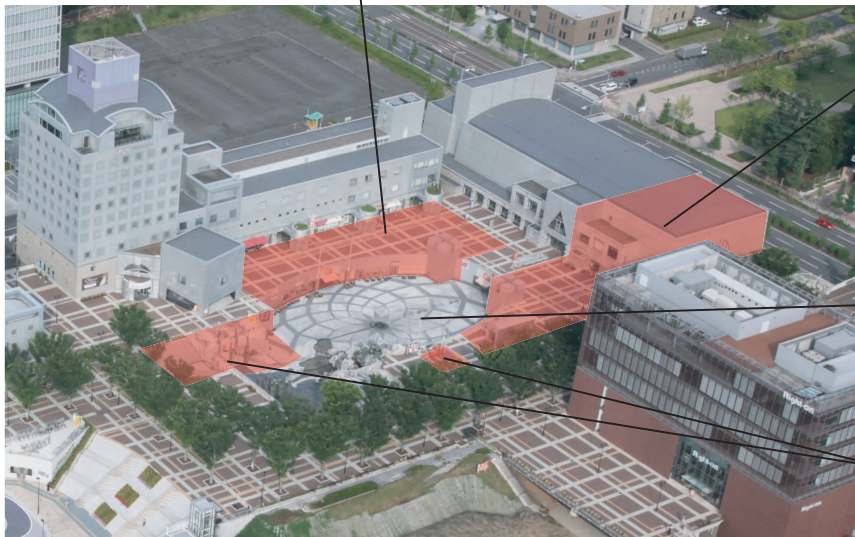
※改修の図面については、他のパネルを参照

リニューアルする範囲は、つくば市が区分所有する範囲を中心とする。ホテル日航つくばとは、出入口等について連携したリニューアルを行う。

比較的地価がわかりやすいビル西側（図面右側）に多くの利用者が利用する公共施設を集約する。また、新型コロナウイルス感染症等を踏まえ、今後の新しい生活等を考慮した施設とする。

◆働く人を支援する場（1階）

コワーキングスペースやテレビ会議ブース、シェアオフィス、子連れ出勤のサポート等の多様な働き方を支える場。ホテル日航とも連携。
（公共施設ではなく官民連携で整備運営）



◆新たな市民活動拠点・市民窓口（1階、2階、3階）

市民の活動やチャレンジ、国際化などを支える市民活動拠点。（交流センター、市民活動センター、国際交流センター等）
また、市民サービスを支える窓口機能を設置。



◆イベントがしやすい広場

電源板の増設や搬入箇所明確化等のイベントをしやすくするためのハードを整備するとともに、イベント支援などの様々な活動がしやすい体制等も構築。



◆階段改修やエスカレーター新設による動線の改善

階段の一部改修やエスカレーターの新設により、2階ベデストリアンデッキから1階広場や建物へのアクセスを改善する。

つくばセンタービルリニューアルの整備の手法

つくばセンタービルのリニューアルにあたっては、施設の特性を踏まえ、以下の整備手法を検討している。

- ◆新たな市民活動拠点及び市民窓口 ⇒ つくば市が直接公共工事として実施
- ◆つくばセンター広場 ⇒ つくば市が直接公共工事として実施
- ◆働く人を支援する場 ⇒ 官民連携による地域運営会社が整備運営

働き方を支援する場は、官民が連携することにより、市の財政負担の軽減および効果的に運営できることから、官民連携で設立する地域運営会社が整備運営する。

※働く人を支援する場及び地下駐車場の区画について、市から地域運営会社に現物出資もしくは貸付を実施
※地域運営会社は、つくば駅周辺のまちづくりを主体的に実施する団体として、地域の事業者と共同で設立予定。
地域運営会社の詳細は別途公表する。

つくばセンタービルリニューアルに要する費用

つくばセンタービルのリニューアルに要する費用は、現時点の概算として以下の費用を想定している。なお、国の補助制度である「都市構造再編集中支援事業」の活用を検討しており、想定として費用を計上している。交付が決定しているものではない。
費用は、現時点の想定であるため、次年度に実施する実施設計等により変更となる可能性がある。

	2020年度（R2）	2021年度（R3）	2022年度（R4）	2023年度（R5）
実施事項	基本計画、基本設計 出資	実施設計	工事	※
合計	69,790千円	約63,000千円	約905,000千円	-
予算	うち、国費 0千円	約27,650千円	約440,000千円	-

※工事については、R4年度にすべての費用を計上しているが、工事はR5年度にまたがる可能性がある。

つくばセンタービルリニューアルの今後のスケジュール

2020年度				2021年度	2022年度	2023年度
12月	1月	2月	3月			
基本計画・設計				実施設計	工事	オープン
オープンハウス						※既存施設の閉鎖を伴わないように、順次工事を行うため、オープンも順次行う予定

つくばセンタービルのリニューアルの方向性2

つくばセンタービルリニューアルの配置案

現在、つくばセンタービルリニューアルに向け、基本計画・設計を実施しており、現時点の配置案を公表する。なお、次年度実施設計を行うことから、変更となる可能性がある。また、写真はリニューアルのイメージを示したパースであり、内装等は想定で作成していることから、今後変更となる可能性がある。（赤枠内が建物内部の改修範囲、センター広場は全域を改修）

つくばセンタービル1階

◆新たな市民活動拠点（1階、2階、3階）

【1階部分】

◆新たな市民活動拠点（交流センター、市民活動センター、国際交流センター）

市民の活動や国際化等を支える拠点を設置
・事務室、会議室、調理室、音楽室等の貸スペース
・フリースペース 等
※フリースペースは300㎡を超えるスペースを有し、図書コーナーや自習スペース、活動スペースなど、様々な活動を支える場

・市民窓口
市民サービスを高めるため、市民窓口を設置
※提供するサービス等については現在検討中
・消費生活センター
消費生活の相談拠点
・事務室及び相談ブース等

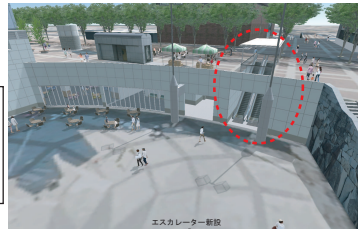
※ユニバーサルデザインを考慮しリニューアル

・1階から3階までのエレベーターを新設

・多目的トイレや授乳室等を設置 等

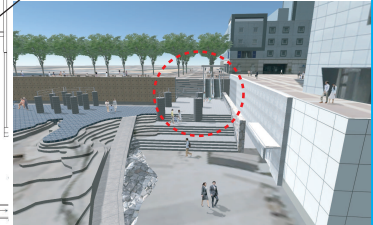


◆エレベーターの新設
2階ペDESTリアンデッキから1階広場に直接アクセスできるエレベーターを新設（エレベーター左側には既設のエレベーターがある）



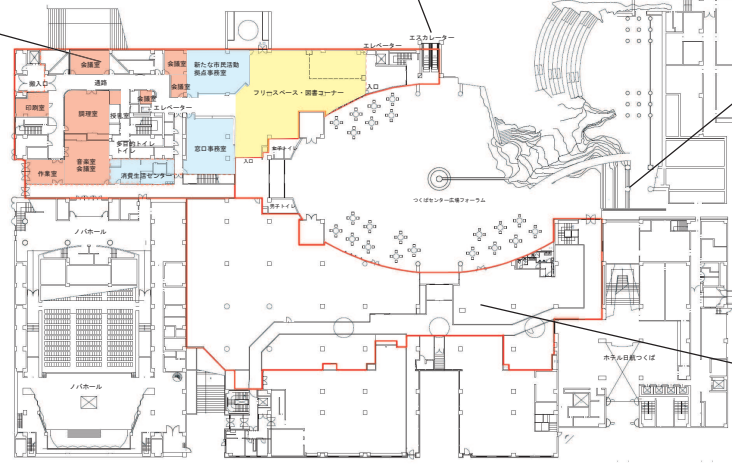
◆階段の拡幅及びエレベーターの新設

2階ペDESTリアンデッキから1階広場、センタービル内にアクセスできるよう、階段を一部拡幅するとともに、エレベーターを新設。



◆働く人を支援する場

多様な働き方を支援する場
・リモートワークやテレビ会議などを支えるコワーキングスペース
・子連れ出勤など多様な働き方を支えるサービス提供
・多様な企業が入居できるシェアオフィス 等
※地域運営会社が整備運営を実施するため、詳細は地域運営会社において検討



凡例 赤色：市民等に貸し出すスペース
黄色：フリースペース
青色：事務室

つくばセンタービル2階

◆新たな市民活動拠点（1階、2階、3階）

【2階部分】

◆新たな市民活動拠点のエントランス

1階から3階までのエレベーターを新設

・ノバホール小ホール

1階にあったノバホール小ホールを2階に移設。
防音対応や2階から直接アクセスできるエントランス等により利便性を向上

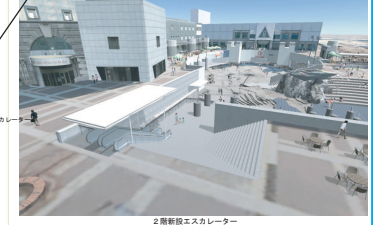


◆エレベーターの新設
2階ペDESTリアンデッキから1階広場に直接アクセスできるエレベーターを新設（エレベーター左側には既設のエレベーターがある）



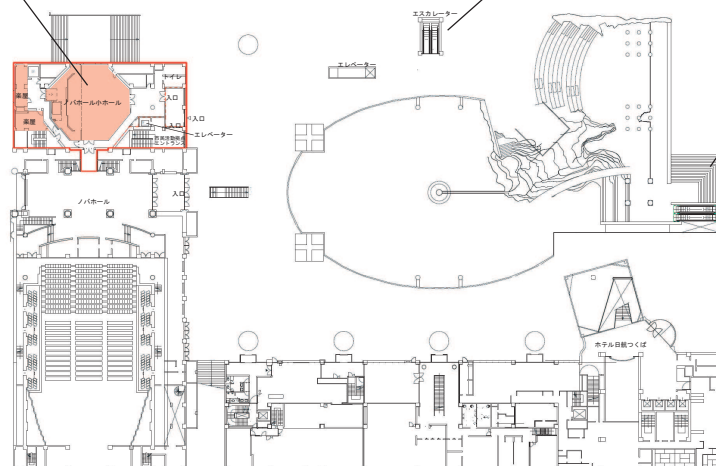
◆階段の拡幅及びエレベーターの新設

2階ペDESTリアンデッキから1階広場、センタービル内にアクセスできるよう、階段を一部拡幅するとともに、エレベーターを新設。



◆広場の改修

広場の破損箇所を修繕するとともに、電源車を増設することで、イベント等が実施しやすい広場に改修



つくばセンタービル3階

◆新たな市民活動拠点（1階、2階、3階）

【3階部分】

◆新たな市民活動拠点

大規模な会議等に対応できるよう大会議室、中会議室等を設置

1階から3階までのエレベーターを新設し、動線を改善

