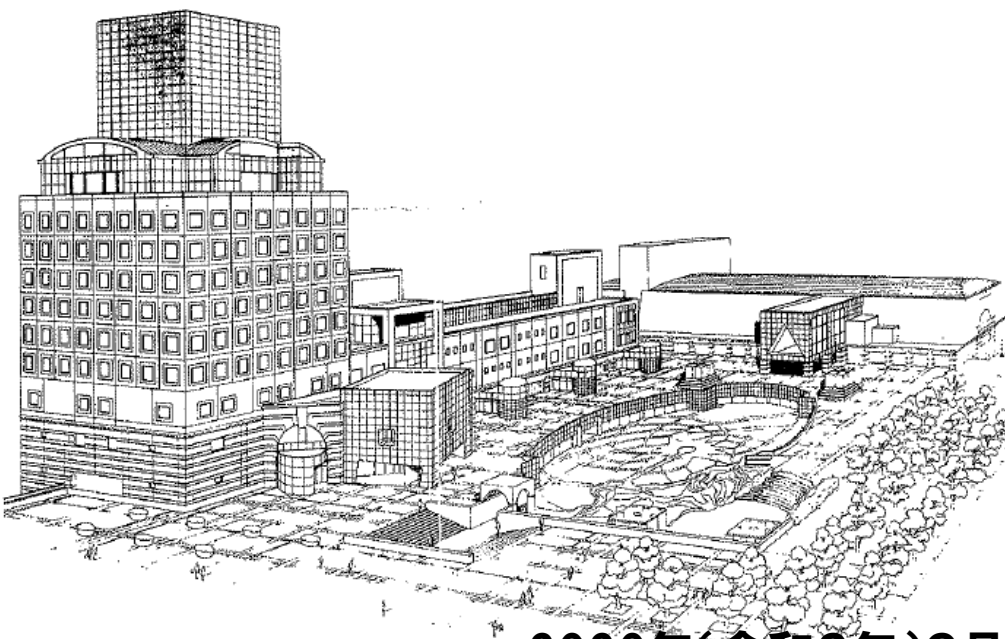


つくばセンタービル リニューアルの 方向性（案）



2020年(令和2年)6月

つくば市



目次

1. はじめに	・ ・ ・	3
2. つくば駅周辺のまちづくりの課題	・ ・ ・	4
3. つくば駅周辺の土地利用の動向	・ ・ ・	5
4. つくば駅周辺の今後のまちづくりの方向性	・ ・ ・	7
5. つくばセンタービルの現状	・ ・ ・	11
6. つくばセンタービルの課題	・ ・ ・	13
7. つくばセンタービルのリニューアルに向けた各所有者の意向	・ ・ ・	15
8. つくばセンタービルの現状を踏まえたリニューアルの特徴及び制約	・ ・ ・	15
9. つくばセンタービルのリニューアルの方向性	・ ・ ・	16
10. つくばセンタービルのリニューアル案	・ ・ ・	17
11. 整備費用（案）	・ ・ ・	21
12. 市が出資する法人について	・ ・ ・	22
13. 今後のスケジュール（案）	・ ・ ・	25
14. 意見募集について	・ ・ ・	25

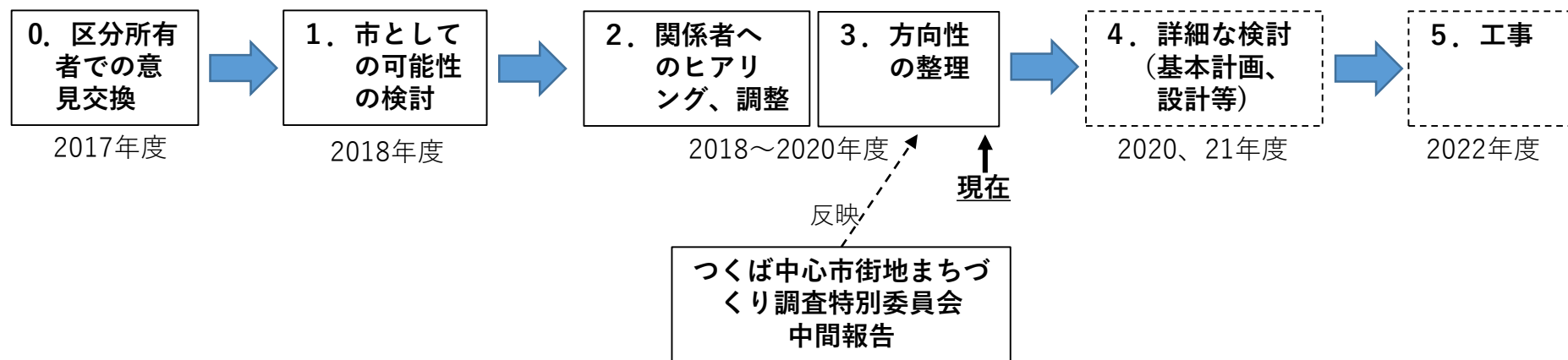
1. はじめに

つくばセンタービルは、筑波研究学園都市建設初期の都市に必要な機能を導入するために、1983年に建設されました。しかし、周辺環境の変化や動線の変化等により求心力が低下していることや、老朽化も顕在化しています。

そのようなことから、市では、つくばセンタービルのリニューアルに向けた調整を2017年頃よりホテルオークラや筑波都市整備株式会社、市庁内関係各部署で行ってきました。

今回、リニューアルに向けた方向性を整理したことから、公表し、意見を伺いたいと思います。

※つくばセンタービルはホテルオークラと筑波都市整備株式会社、市の3者の区分所有となっています（詳細はP11参照）



◆今回の市民の皆さまからの意見募集で意見を伺いたい事項

今回の意見募集では、以下の視点で市民の皆さまから御意見を伺いたいと思います。

- ①本資料で示すつくばセンタービルのリニューアルの方向性についてどのように考えるか（P 16）
- ②本資料で示すつくばセンタービルに導入する施設についてどのように考えるか（P 17、18）
- ③導入予定の新たな市民活動拠点等について、どのような機能を入れてほしいか（P 17、18）
- ④多様な働き方を支援する場について、どのような機能があるとよいか（P 17、18）
- ⑤センター広場にどのようなものを求め、どのようなことをしたいか（P 16～18）

2. つくば駅周辺のまちづくりの課題

①居住者や来街者にとってつくば駅周辺のまちの魅力が低下している

- ・くつろげる場や交流の場が少ない
- ・つくばならではの体験ができる場が少ない
- ・働く場が少ないことや働く人が交流できる場が少ない
- ・まちに多様性が不足しており、面白みに欠けている
- ・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
- ・大型施設の撤退など商業サービス機能が低下している 等

②つくばならではの資源をまちづくりに活かしてきれていない

- ・科学技術の集積をまちづくりに活かせていない（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、活かせていない 等

③つくばならではの景観、街並みが大きく変化しているが、街並み誘導が不足している

- ・公務員宿舎跡地の開発等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つくばの特徴的な街並みを創出している箇所においても誘導が不十分である
- ・既存建物とペデや公園等の動線の連続性が低い 等

④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

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

⑤まちづくりを主体的に実行、調整する機能・組織が不足している

- ・まちの価値を高めるアイデアを形にする人が不足している
- ・つくば駅周辺の事業収益が低下していることから必要な事業を実施する者が少ない
- ・様々な機関が様々な取り組みを行っているが、それぞれの取り組みを調整する者がいない
- ・公共公益用地が多いことから、民間事業者の立地が少ない 等

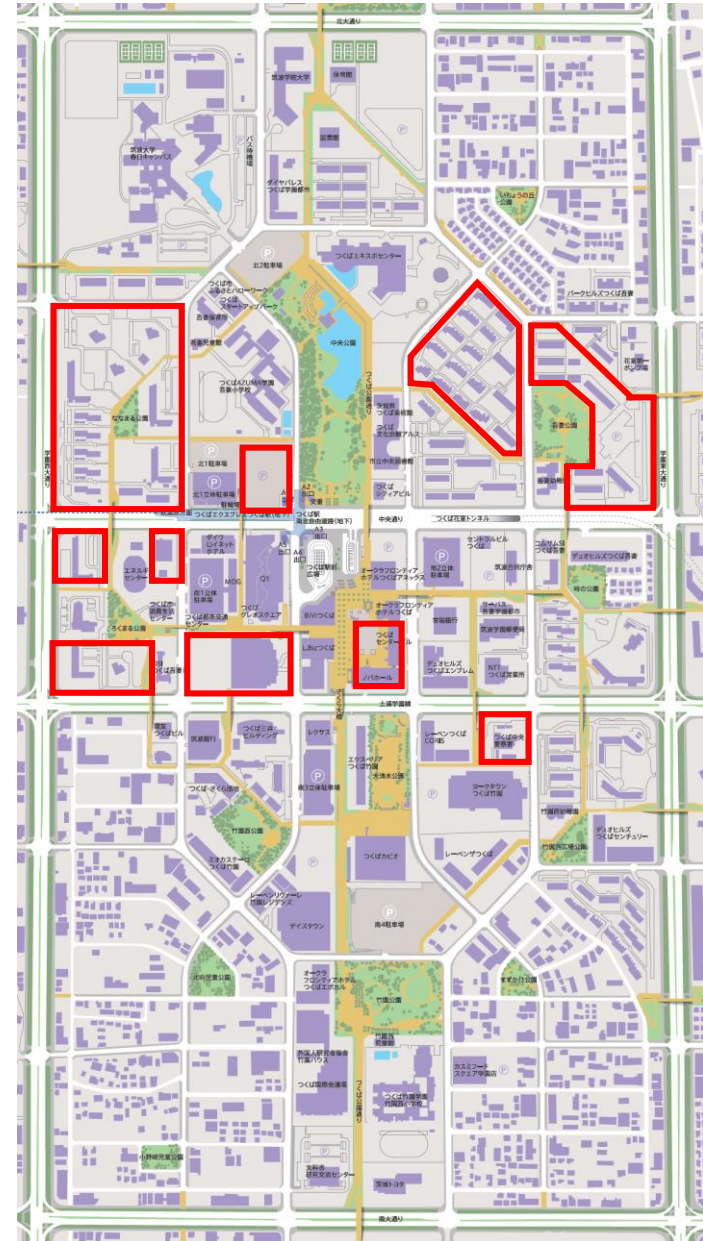
これらの課題を解決し、魅力あるまちづくりを推進するため、
「つくば中心市街地まちづくりヴィジョン」（2018.7）を策定

3. つくば駅周辺の土地利用の動向

(1) 現在の主な土地利用



(2) 今後土地利用や機能の変化が想定される箇所



(3)つくば駅周辺の市場動向

つくば駅周辺の市場動向について、民間事業者にアンケート及びヒアリングを行った結果、以下のような意見が出されている。

	市場動向
商業・ホテル	○市内外に多くの大型商業施設が立地しているため、大型商業施設の立地は厳しい ○賃料条件が合えば出店したいと考えるテナントが一定程度存在する ○宴会場等を備えるシティホテルの需要は厳しい。 ○研究施設や工業団地向けの宿泊特化型のビジネスホテルの需要は一定程度ある
業務	○新規のオフィスビルの建設は、地価の高騰や建設費高騰による利回り低下などにより事業の収益が高くないことから、他の都市に比べ進出する優先順位が低く、建設されていない ○駅周辺における新規オフィスビルが供給されることがほとんど無く、既存物件は高稼働率を維持。 ○中心市街地の空室率は1.1%と少ない（H30.9茨城県の聞き取り調査） ○駅周辺に進出したい意向を示している企業が約25社存在（UR都市機構アンケート結果 等）
マンション	○平成23年以降、つくば駅最寄りの物件では年間200～300戸程度が成約されてきた。 ○しかし、これまでつくばで事業を実施してきた一部のマンション事業者の見解では、需要が底をついてきているため、今後実施が難しいとの厳しい意見も有る。
戸建住宅	○駅からの距離、住環境、価格設定によっては、一定の需要がある

※事業者へのヒアリング及びアンケートより

4. つくば駅周辺の今後のまちづくりの方向性

(1) つくば中心市街地まちづくりヴィジョン

2018年7月に今後のつくば駅周辺のまちづくりの将来イメージを示す「つくば中心市街地まちづくりヴィジョン」を公表した。ヴィジョンでは3つの柱を中心にまちづくりを進めることとしている。

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（ベデストリアンデッキ、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



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



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



(2) つくば中心市街地まちづくり戦略

つくば中心市街地まちづくりビジョンを実現するため、2020年5月1日に「つくば中心市街地まちづくり戦略」を策定

リラックス



将来像

遊び心

魅力と驚きが
散りばめられ、
訪れたいまち

科学技術の恩恵



新たな価値の創発

将来像

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

ローカル



将来像

持続可能性

地域に根差した
持続可能な
まち

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み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

重点戦略2-2

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

- 1-1-1 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
- 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

重点戦略2-2

つくばならではの街並みの創出

重点戦略2-3

まちの価値を高めるまちのマネジメント

- 2-1-1 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
- 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
- 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

重点戦略3-2

実験や挑戦の支援環境と交流機能の強化

- 3-1-1 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
- 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

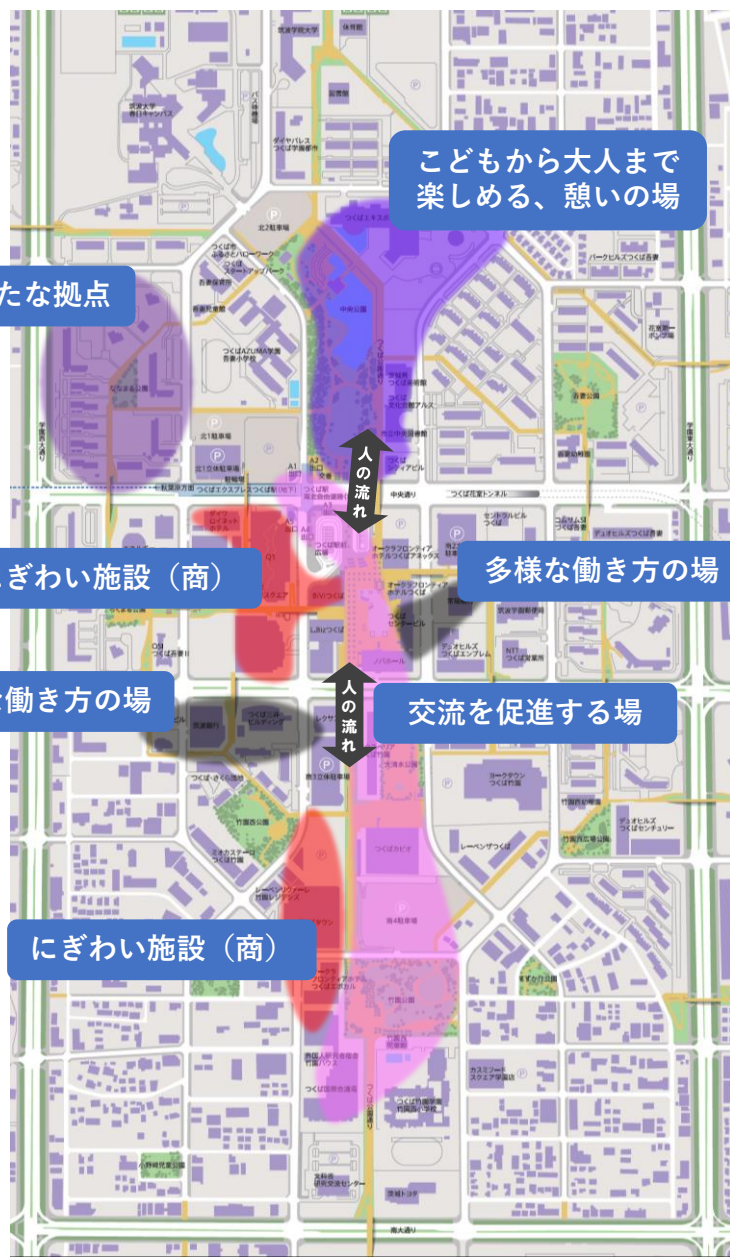
重点戦略4-2

新たなビジネスを支える政策の充実

- 4-1-1 交流の場の創出
- 4-1-2 創業支援の場の整備
- 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

(3) つくば中心市街地の今後の機能導入の役割イメージ

「つくば中心市街地まちづくりヴィジョン」及び「つくば中心市街地まちづくり戦略」、現在の土地利用、今後利活用が可能である街区などを踏まえると、つくば駅周辺のまちづくりは、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必要である。



○中央公園周辺

広大な公園やエキスポセンターなど、こどもが楽しめる施設が既に立地していることから、それらを活かした「こどもから大人まで楽しめる、憩いの場」とする

○クレオ、デイズタウン周辺

クレオが商業施設として再生を目指していることや、デイズタウンに物販や飲食機能が集積していることから、商業機能はクレオ周辺及びデイズタウン周辺に集積

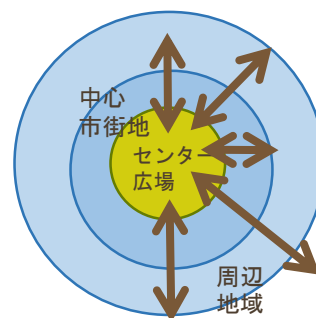
○センタービル周辺及び三井ビル周辺

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なことから、センタービルの一部や三井ビル周辺はオフィス機能を集積

○センター広場・カピオ・国際会議場周辺

多くの交流を促進する施設が立地していることから、多様な交流を促進する。

特に、センター広場は駅直近の立地を生かし、磯崎新氏の設計思想を継承し、来街者、住民、就業者など様々な人が交流する庭（シェアガーデン）と位置づけ多くの交流を誘発させる



シェアガーデンのイメージ

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

つくば公園通りを中心にエリアを限定して集中的に取り組むを実施

筑波大学アリーナ計画

中央公園の居場所づくりに 向けたリニューアル

スタートアップパークを起点としたスタートアップ推進

イノベーション拠点の創出の検討

駅前改札前のもてなし 空間整備の検討

交通機能の強化

イベント等がしやすくなるセンター広場の改修

クレオリニューアル支援

市民に愛される図書館

こどもが遊んで科学を学べる場の提供

ペデヤ公園を活かした居場所づくり

住宅制限の検討

チャレンジショップ

賃貸住宅、シェアハウス、ゲストハウス

まちのプロモーション

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

つくば公園通り

国際会議の促進

センタービルのリニューアル

5. つくばセンタービルの現状

(1) つくばセンタービルの現状

つくばセンタービルは、筑波研究学園都市の核となる施設として、都市建設の初期段階として必要な施設を導入するために1983年に建設された。

所有者	つくば市、ホテルオークラ、筑波都市整備株式会社 ※3者による区分所有 ※ビルの管理は区分所有者3者から筑波都市整備株式会社に委託
竣工	1983年
敷地面積	11,790.97㎡
延床面積	32,827.45㎡
所有割合	つくば市52.86％，ホテルオークラ38.48％，筑波都市整備株式会社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 ・筑波都市整備株式会社 オフィス ・ホテルオークラ ホテル日航つくば（20.4.1より）※所有者はホテルオークラから変更なし

(2) 市所有部分の維持管理費の現状

現在の維持管理費(30年度実績額)

※イノベーションプラザのみH30は大規模改修が含まれていることからH28の値を採用

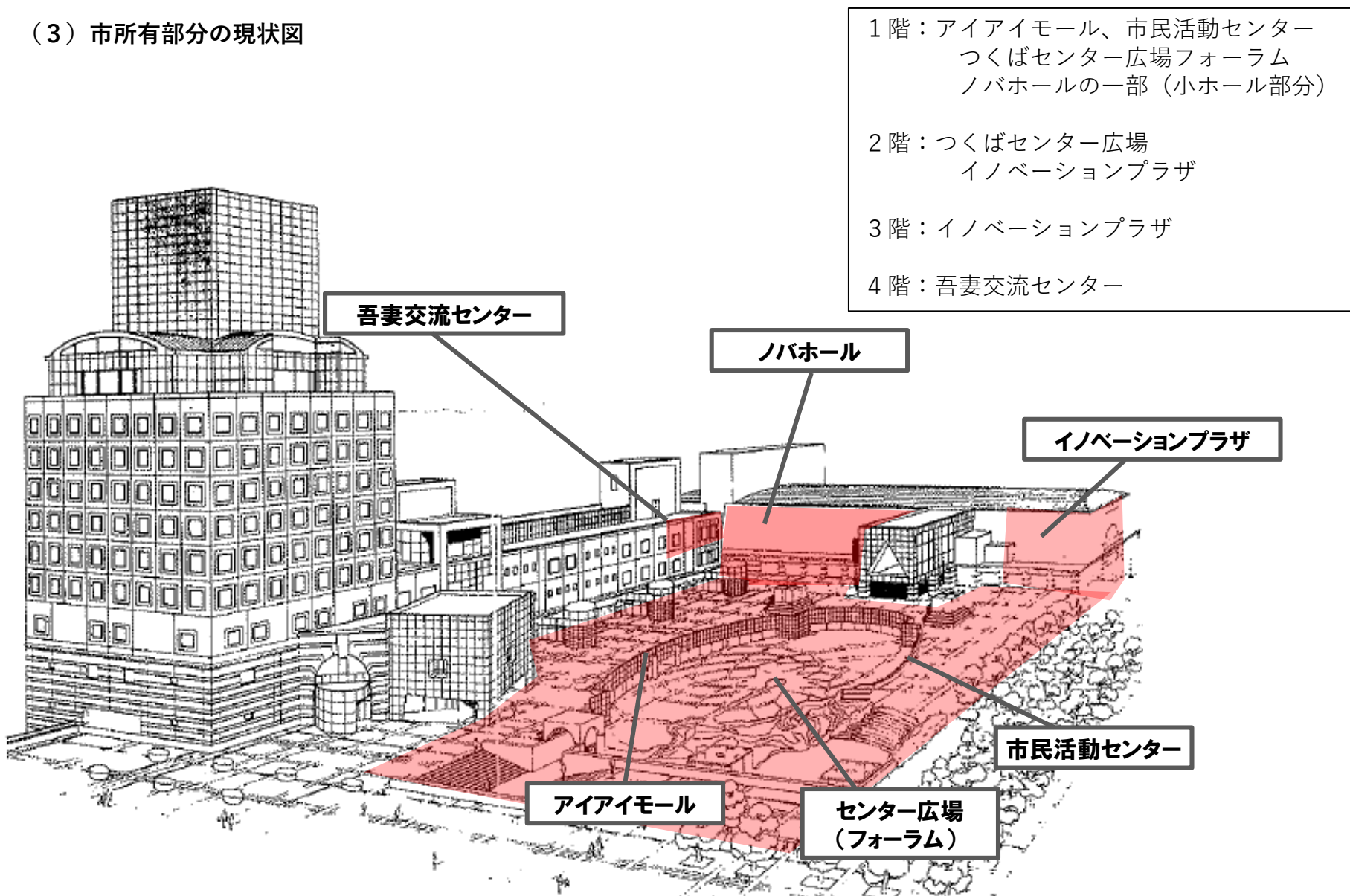
千円

	アイアイモール	地下駐車場	市民活動センター	ノバホール	イノベーションプラザ	吾妻交流センター	つくば市合計
共用部分	9,343	0	599	30,067	6,792	3,022	49,823
専用部分	維持管理費	0	3,348	25,725	11,228	5,253	45,737
	事業運営費	10,314	4,354	14,331	97,098	31,612	187,147
	歳入	(12,567)	(12,920)	(1,519)	(32,193)	(8,416)	(68,930)
	小計	(2,253)	(5,218)	12,995	90,630	33,376	163,954
合計(共用部分+専用部分)	7,090	(5,218)	13,594	120,697	41,216	36,398	213,777

※黒字が市の支出、赤字は市の収入

※つくば市公共施設白書より

(3) 市所有部分の現状図



6. つくばセンタービルの課題

(1) つくばセンタービルの全体の課題

センタービルは、建築から36年が経過していることや設計当時と周辺環境が変化したことから、多くの課題を有している。

①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通により、つくば駅周辺の人の動線が変化している。（駅開業までは2階ペDESTリアンデッキレベルが主要な歩行者動線であったが、1階にも人の動線が分散）
- ・周辺に多くの大規模商業施設が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つくば駅周辺は街区ごとに土地利用計画を定めていたことから、センタービルの設計にあたっては、その土地利用計画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ていることから、現在の動線が十分に活かされていない。

②動線および視認性

- ・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へ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分かりにくくなっている。
- ・つくば駅を想定した設計では無かったことから、駅からの動線がわかりにくい。
- ・つくば駅前広場（バスターミナル）及びつくば駅前ターミナルビル（BiViつくば）整備の際につくばセンタービルとバスターミナル及びBiViつくばを1階もしくは地下で接続することを検討したが、共同溝等の既存構造物や費用面等から実現には多くのハードルが有り、実施は難しい。

③機能面

- ・社会情勢や周辺環境が変化しているにも関わらず、センタービルの機能は変化していない。
- ・センタービルは、案内が外から認識できる場所に少ないことや店舗自体を外から視認できないこと等により、不特定多数を集客する商業等の入居は難しい。

④構造

- ・センター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等から管理が複雑である。

⑤設備

- ・維持管理や定期的な設備更新等を行ってきているが、竣工から36年が経過していることから、一部について設備の老朽化が見られる。

特に役割（機能）及び動線の面で大きな課題が顕在化していることから、
リニューアルを実施し、利便性を高める必要がある

(2) 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 暗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	イベント等の際に搬入がしにくい 屋外であるため、イベント実施等の際し、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

公共施設においても、老朽化や社会情勢に応じた機能更新等が必要であることから、改修し、市民サービスの向上を図る必要がある

7. つくばセンタービルのリニューアルに向けた各所有者の意向

(1) つくば市の考え方

◆つくばセンタービル全体の考え方

磯崎新氏が設計した価値の高い建築物であることから、建築デザインについては継承することが望ましい。

そのため、以下の課題等を解決した新たな拠点としてリニューアル（リノベーション）したい

- ・市内や周辺の状態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 等

◆公共施設の考え方

- ・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場所が分かりにくいいため、市民がわかりやすい位置に移動させ、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
- ・市の窓口が欲しいとの意見が一定程度あることから、窓口の新設を検討する

(2) 各区分所有者の意向

- ・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好ましい
- ・周辺施設との連携を考えた役割にすることが好ましい（周辺と競合しない）
- ・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組みも可能との意見を頂いている

8. つくばセンタービルの現状を踏まえたリニューアルの制約等

◆特徴

- 駅の近接性や公共施設の立地等高い拠点性を有している
- センター広場は多くの人が行き交うことや多くのイベントが開催されている

◆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等とセンター広場、センタービルを結ぶことは困難）
- 1階の施設（現アイアイモール）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無く、クレオやBiVi、中央公園等の周辺施設との連携・役割分担が必要

9. 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に向けて考えるべきポイント

- I. 現在の社会情勢や周辺環境を踏まえたつくばセンタービルの役割
- II. 市民サービスを向上させる公共施設のあり方
- III. つくばセンタービルの建築価値を活かした継承的活用

(2) つくばセンタービルのリニューアルの考え方（案）

○機能導入の考え方

- ・センタービルのみで考えるのではなく、周辺の各施設との役割分担を考える。
- ・センタービルは高い利便性を活かし、市民サービスの提供やチャレンジするすべての人を支える持続可能都市の拠点とする。
- ・SDGsの考え方を取り入れたリニューアルを行う。

○デザインの考え方（磯崎新氏の意匠を継承）

- ・プリツカー賞を受賞した磯崎新氏が設計した現在の建築デザインを活かしたリニューアルを行う。
- ※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、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。

持続可能都市の拠点となるシェアガーデン

◆センタービル施設内

- ①市民活動や市民生活を支える場
- ②様々な交流や多様な働き方を支える場

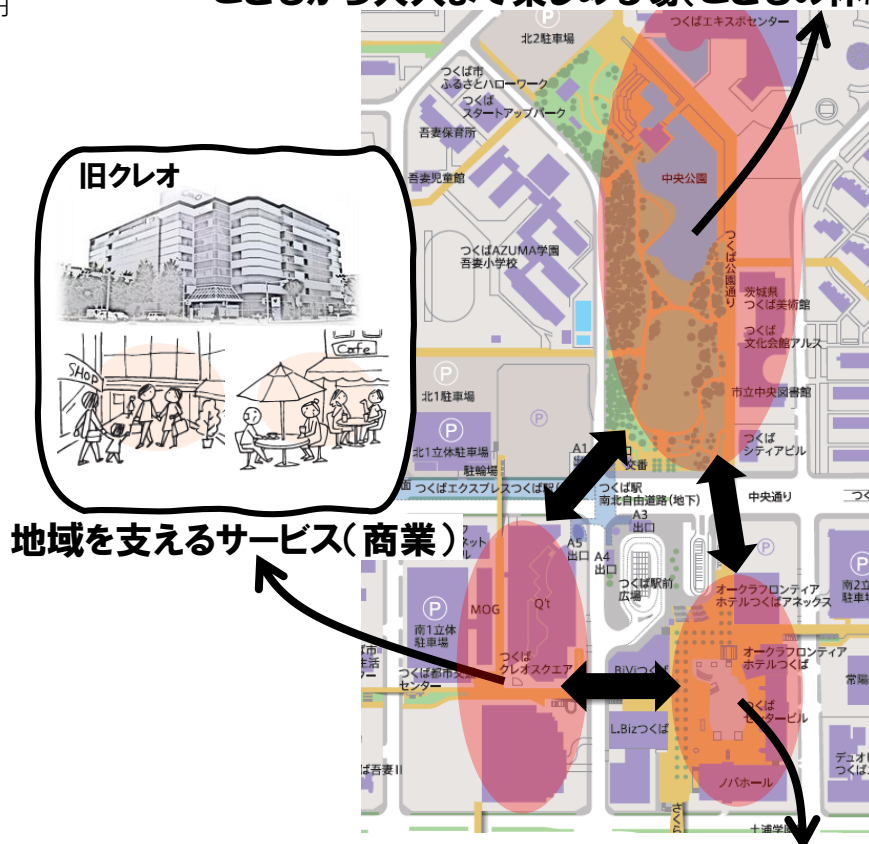
◆センター広場（屋外）

- ③つくばならではのイベントなど、多くの人交流し、楽しみ、リラックスできる場

中央公園周辺



こどもから大人まで楽しめる場（こどもの体験の場）



旧クレオ



地域を支えるサービス（商業）

交流の場 & チャレンジの場

センタービル

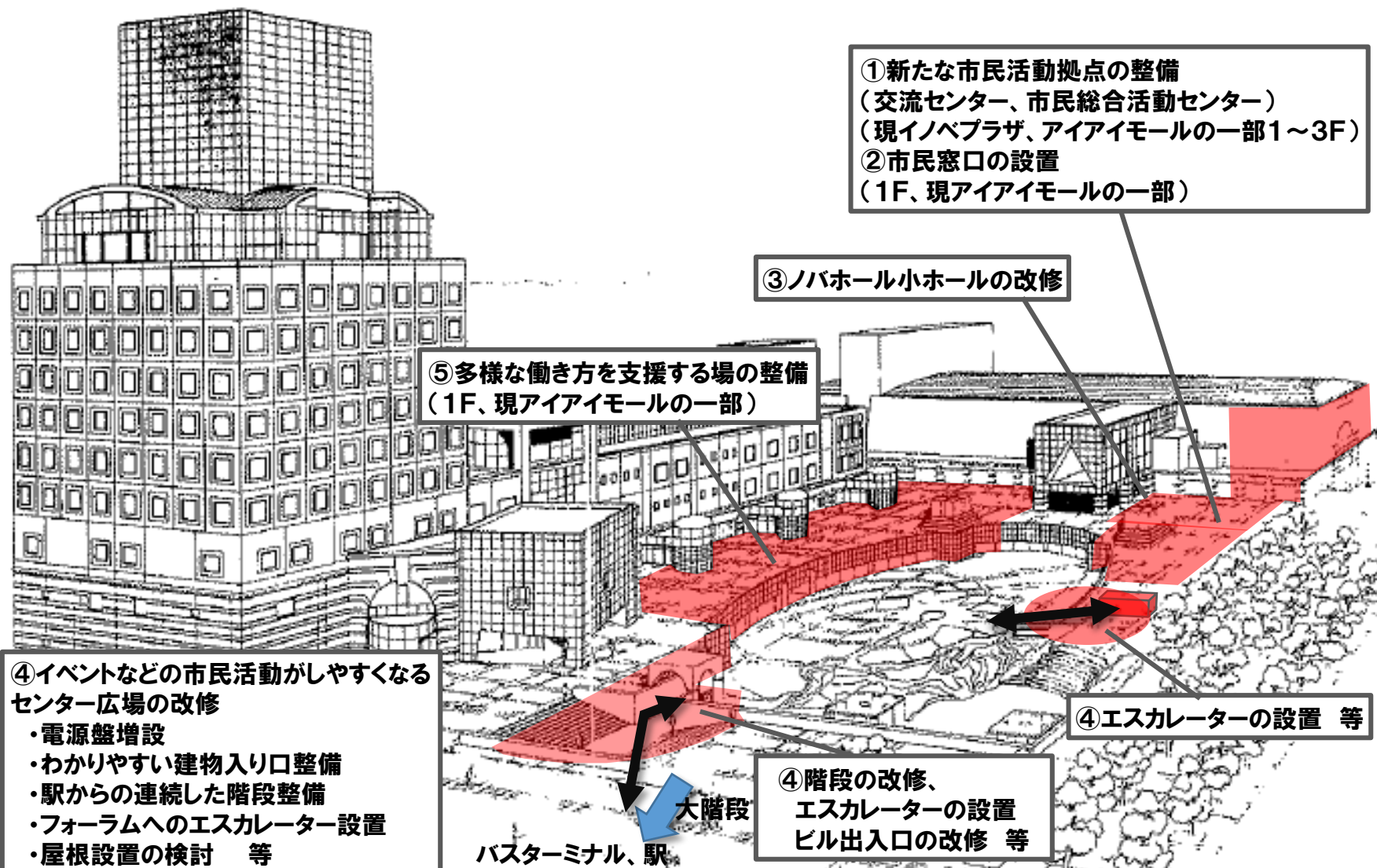


10. つくばセンタービルのリニューアル案

現在、以下のリニューアル案で検討している。なお、詳細な内容については、今年度を実施するつくばセンタービル公共施設基本計画において検討する。

リニューアルを検討する範囲は、つくば市が区分所有する範囲を中心とする。なお、ホテルオークラ（ホテル日航つくば）については、つくば駅周辺及びセンタービルに重要な機能であることから、連携したリニューアルを検討する。

動線については、既存構造物の制約や建築デザインの継承、改修費用等から抜本的に改善することは難しい。そのため、比較的動線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。



①新たな市民活動拠点の整備（現吾妻交流センター及び現市民活動センター）

・概要

吾妻交流センター、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）の機能を有した新たな市民活動拠点を整備する。（会議室、音楽スタジオ、キッチンスタジオ、フリースペース、事務室等）

・設置場所（案）

現イノベーションプラザ及び現アイアイモールの一部（1～3階）

②市民サービス向上のため市民窓口の設置

・概要

市民サービス向上のため、市民窓口の設置を検討する。

・設置場所（案）

現アイアイモールの一部

③ノバホール小ホールの改修

・概要

ノバホールの小ホールを利用しやすいように一部改修する。

④イベント等が利用しやすいようなセンター広場の整備

・概要

センター広場はイベント広場としてにぎわいと交流の場とするため、イベント等がしやすいための改修を実施する。特に現在、多くのイベントが実施されているが、雨天であると実施が難しいなど運営面のリスクが高いことから、雨天時でも実施できるよう屋根の設置を検討する。

（1階フォーラムへの動線の改善（エスカレーターの設定、階段の拡幅）、フォーラムへの屋根の設置検討、電源盤の増設、イベント控え室の設置 等）

⑤多様な働き方を支援する場の整備

・概要

子連れ出勤やリモートワークなど多様な働き方を支援するとともに、働く人同士が交流できる場を整備する。

（働く人の交流の場、シェアオフィス、会議室等のビジネスを支援する機能 等）

※現イノベーションプラザの研究者の交流の場は本機能に設置

・設置場所（案）

現アイアイモールの一部



(4) 改修前後の各施設の面積（案）

改修前

施設		面積
公共施設	ノバホール	5,850㎡
	市民活動センター	107㎡
	吾妻交流センター	505㎡
	イノベーションプラザ	1,085㎡
	小計	7,547㎡
商業業務	アイアイモール	2,976㎡
その他	地下駐車場	3,662㎡
合計		14,185㎡



改修後

施設		面積
公共施設	ノバホール	約5,850㎡
	新たな市民活動拠点 （交流センター、市民活動 総合センター（市民活動、 国際交流等）） 市民窓口	約2,200㎡
	小計	約8,050㎡
業務	働き方を支援する場	約2,500㎡
その他	地下駐車場	3,662㎡
合計		≒14,185㎡

※面積は現在の想定であるため、今後変更となることがある
現イノベーションプラザの機能は新たな市民活動拠点と働き方を支援する場に分割

(5) 参考 他地域における市民活動拠点等

○大和市文化創造拠点シリウス（神奈川県大和市）

大和駅前立地する音楽ホールや図書館、生涯学習センターなどを備えた施設。

3階にはドラムセットやアンプ等が備え付けられている音楽スタジオや6階には会議室や調理室、誰もが使える交流スペースが設置されている。



シリウスHPより

○武蔵野プレイス（東京都武蔵野市）

武蔵境駅前立地する図書館機能、生涯学習機能、市民活動機能、青少年活動支援機能を備えた施設。

会議室のみでなく、学習室やラウンジ、プリント工房、楽器等ができるスタジオが設置されている。また、市民活動や青少年活動の支援も行っている。



武蔵野プレイスHPより

○パレット柏（千葉県柏市）

柏駅前立地する市民交流センターと市民ギャラリー、国際交流センター、男女共同参画センター、市民活動サポートセンターを備えた施設。

ミーティング室の他、作業室やオープンスペース、ギャラリーなどが設置されている。



パレット柏HPより

○ビックルーフ滝沢（岩手県滝沢市）

滝沢市役所前に立地するコミュニティセンター、図書館、アンテナショップ等を備えた施設。

会議室、スタジオ、クッキングスタジオ、学習スペース、産直所、広場等が設置されている。



ビックルーフ滝沢HPより

11. 整備費用(案)

すべての整備を市が実施した場合には、以下の費用を要すると想定している。

基本計画費用	約13,200千円
設計費	約100,000千円
工事費	約1,249,600千円
合計	約1,362,800千円

※費用は今年度に公共施設基本計画において詳細を検討することから概算である。

また、国の補助制度である「都市構造再編集集中支援事業」の利用を検討しており、制度上は対象事業の50%が交付対象となる。

上記の費用について、「多様な働き方を支援する場の整備」は、官民が連携して整備運営することにより、市の財政負担の軽減及びより効果的な施設運営を行うことが可能となることから、官民連携の整備運営手法を検討する。

○官民連携の手法検討にあたり、考慮が必要な事項

- ・市として重要度が高い施設であるため、整備及び運営にあたっては、市の意向が反映できることが必要
- ・センタービルは他のビルに比べ維持管理コストが高いことや働き方を支援する場の面積が大きいこと等から、大きな収益を見込むことが難しく、民のみでの整備運営は難しい

⇒ **上記の点から、市が出資する法人が多様な働き方を支援する場の整備運営を行う手法が考えられる**

○市が出資する法人が整備運営するにあたり、考慮が必要な事項

- ・安定かつ継続的な事業を行うためには、多様な働き方を支援する場の部分の権利を一定程度有することが望ましい
- ・大きな収益を見込めないことから、整備費用等を賄うため、地下駐車場等の収益を活用することが望ましい
- ・市の初期出資額を低減するとともに、継続的な市の財政負担が発生しないようにする必要がある

⇒ **上記の点から、市が出資する法人に多様な働き方を支援する場の部分及び地下駐車場を現物出資もしくは貸付することが手法として考えられる**

上記の手法とした場合の市の負担額は以下となると想定している。

基本計画費用	約9,900千円
設計費	約68,100千円
工事費	約851,500千円
出資金	60,000千円
合計	約989,600千円

初期整備費用として約3.7億円の費用低減が図れる。
また、民間事業であることから、市は運営費用の負担が不要であるとともに、毎年固定資産税もしくは賃借料等の歳入を見込むことができる。

- ・整備費用 → 約3.7億円の低減
- ・維持管理費用 → 市の負担なし（収入あり）

12. 市が出資する法人について

11で示した市が出資する法人については、つくば駅周辺の今後のまちづくりを担う団体として、現在、スキーム等の検討を行っている。今後関係機関等と更なる協議を行い、詳細を検討する。

◆検討方法

- ①つくば中心市街地エリアマネジメント検討委員会の設置
- ②委託業務による検討
- ③つくばセンター地区活性化協議会等の関係機関等との意見交換 等

○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

有識者等で組織する「つくば中心市街地エリアマネジメント検討委員会」を2019年7月に設置し、つくば駅周辺のエリアマネジメントのあり方等について意見交換を行った。（現在最終とりまとめ中）

委員会の目的

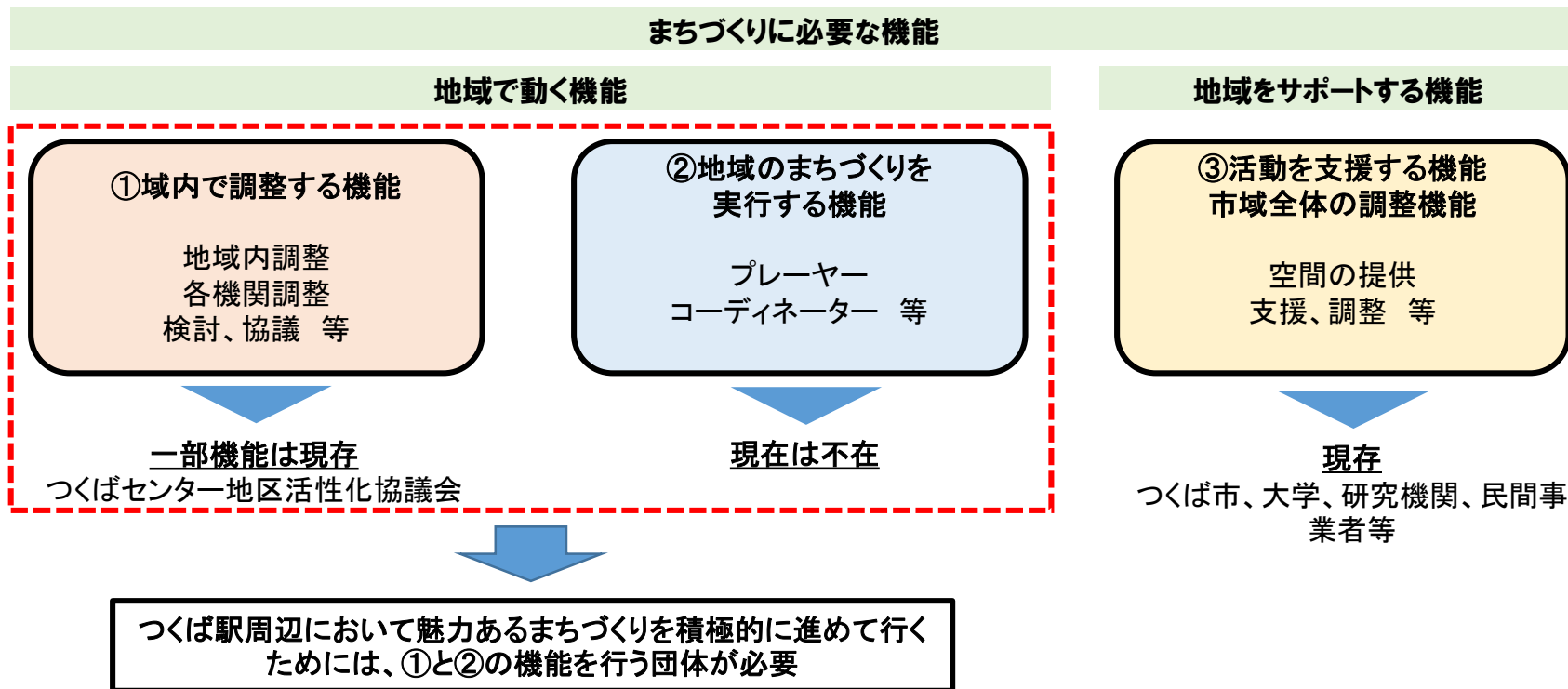
- ・中心市街地のエリアマネジメント等のあり方について様々な視点から助言を頂く。
- ・持続した中心市街地のエリアマネジメント団体に向けたあり方について助言を頂く。

検討委員会組織委員

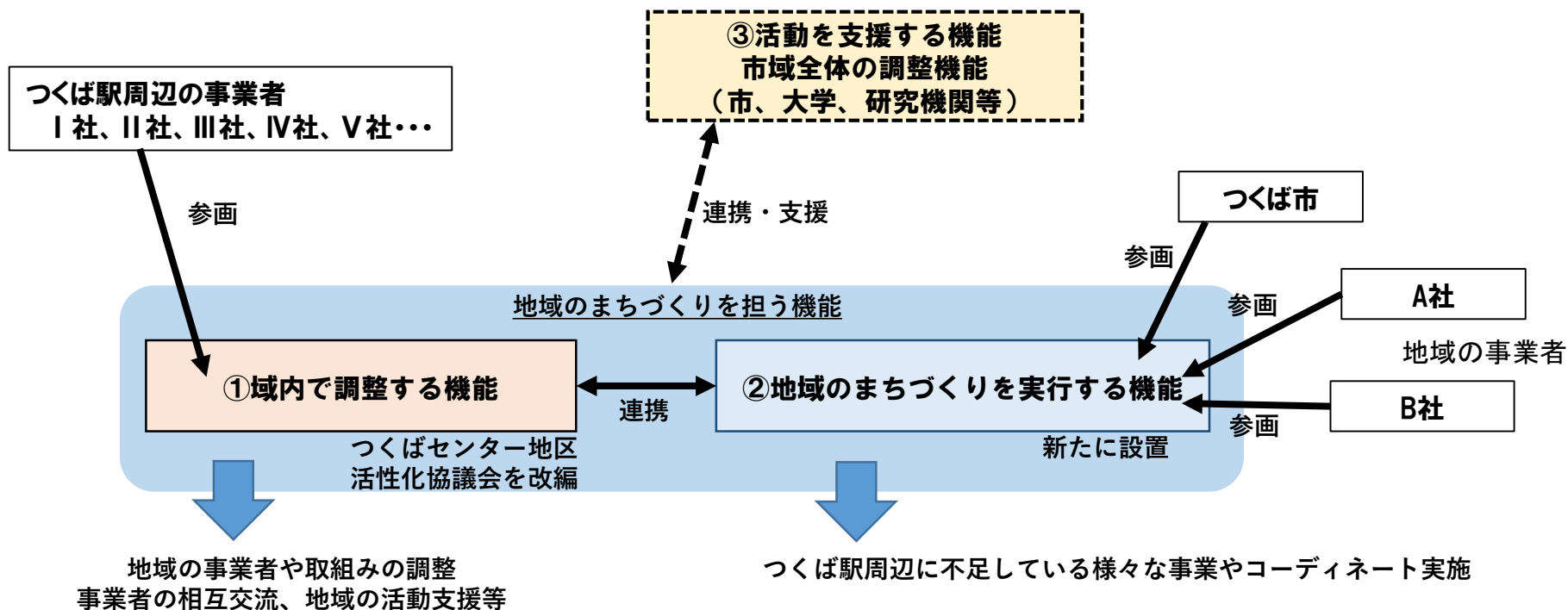
氏名	所属
大澤 義明	筑波大学システム情報系教授
藤井 さやか	筑波大学システム情報系准教授
渡 和由	筑波大学芸術系准教授
三牧 浩也	東京大学非常勤講師、UDCK副センター長 (UDCK：柏の葉アーバンデザインセンター)
泉山 壘威	東京大学助教、UDCOディレクター 一般社団法人ソトノバ共同代表・編集長 (UDCO：アーバンデザインセンター大宮)
寺井 元一	まちづくりエイティブ代表取締役
温井 達也	プレイスメイキング研究所代表取締役社長
岡本 俊一	関彰商事株式会社取締役常務執行役員
池田 重人	常陽銀行執行役員営業本部つくば・千葉・埼玉エリア本部長
沼田 数人	筑波銀行地域振興部長
堀 賢介	弁護士（つくばパーク法律事務所）
茂木 貴志	つくばセンター地区活性化協議会会長
中根 祐一	つくば市都市計画部長

つくば駅周辺のまちづくりの課題を解決し魅力あるまちづくりを進めて行くためには、以下のまちづくり団体を設立し、様々な取組みを積極的に行うことが必要であると考えている。詳細については、関係機関等と協議を行い、更に検討を進める予定である。

○中心市街地のまちづくりに必要な機能



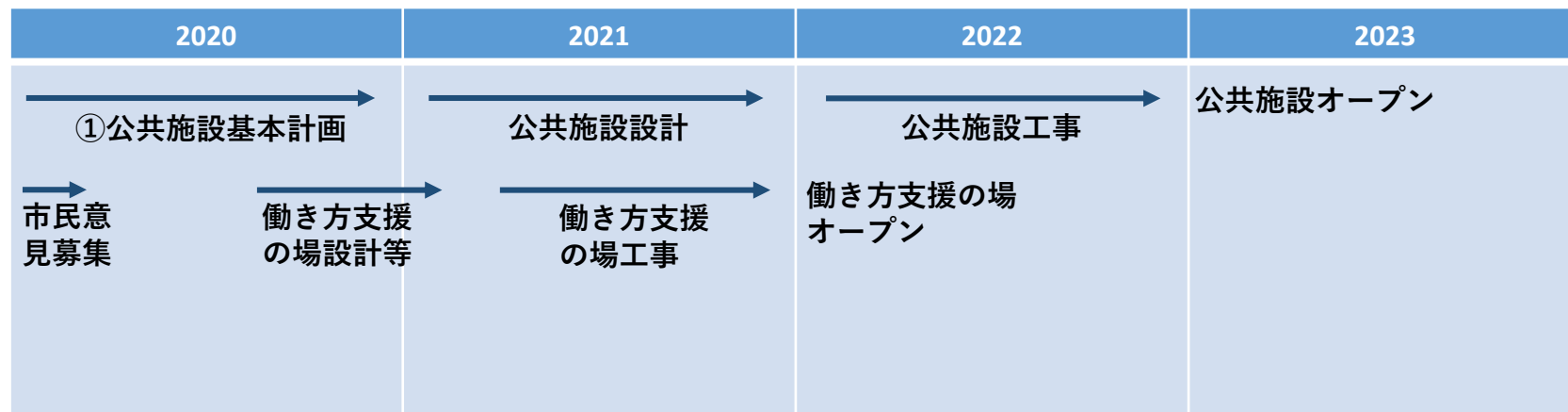
○中心市街地のエリアマネジメント団体の形態（案）



魅力あるつくば駅周辺のまちづくりの実現



13. 今後のスケジュール(案)



①つくばセンタービル公共施設基本計画の実施

2020年度（令和2年度）に公共施設の詳細を検討する「つくばセンタービル公共施設基本計画」を作成する。
作成にあたっては、今回の市民からの意見を踏まえ検討する。
※2020年度当初予算に計上（9,900千円）

②区分所有者との意見交換の実施

引き続き、つくばセンタービルの区分所有者であるホテルオークラ及び筑波都市整備株式会社と意見交換、調整等を実施する。

14. 意見募集について

本資料で示した、リニューアルの方向性案、導入を検討している施設や機能について、以下の観点で皆さまのご意見を伺いたいと考えておりますので、ぜひご意見をお寄せください。

- ①本資料で示すつくばセンタービルのリニューアルの方向性についてどのように考えるか（P16）
- ②本資料で示すつくばセンタービルに導入する施設についてどのように考えるか（P17、18）
- ③導入予定の新たな市民活動拠点等について、どのような機能を入れてほしいか（P17、18）
- ④多様な働き方を支援する場について、どのような機能があるとよいか（P17、18）
- ⑤センター広場にどのようなものを求め、どのようなことをしたいか（P16～18）