

つくばセンタービル改修計画に 関する説明会

2月13日（日） 9時30分～11時

2月14日（月） 19時～20時30分



都市計画部学園地区市街地振興課

0. 今日の説明の流れ

1. はじめに
2. センタービルの現状
3. センタービルの課題
4. これまでの経緯
5. センタービル改修計画について
6. 今後のスケジュール



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、設備の老朽化も顕著**になっています。

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

令和3年3月には、**市民意見を踏まえながら公共施設基本計画を策定し、その後も様々な意見をいただいたことから、それらを反映しながら現在詳細設計**を行っています。

本日の説明会では、**これまでの経緯やセンタービルの現状、当初の基本計画とその後の変更点等**をご説明します。



1. はじめに

改修計画の説明について

参加者の方の中には

「初めて計画を見る方」

「当初の基本計画までは見ている方」

「基本計画の変更案をすでに見ている方」など
様々な方が参加されていますが、

基本的には**現在の計画案**を説明いたしますので、ご
了承ください。

配置については、設計上の都合により今後、一部
変更がある場合があります。



2. センタービルの現状

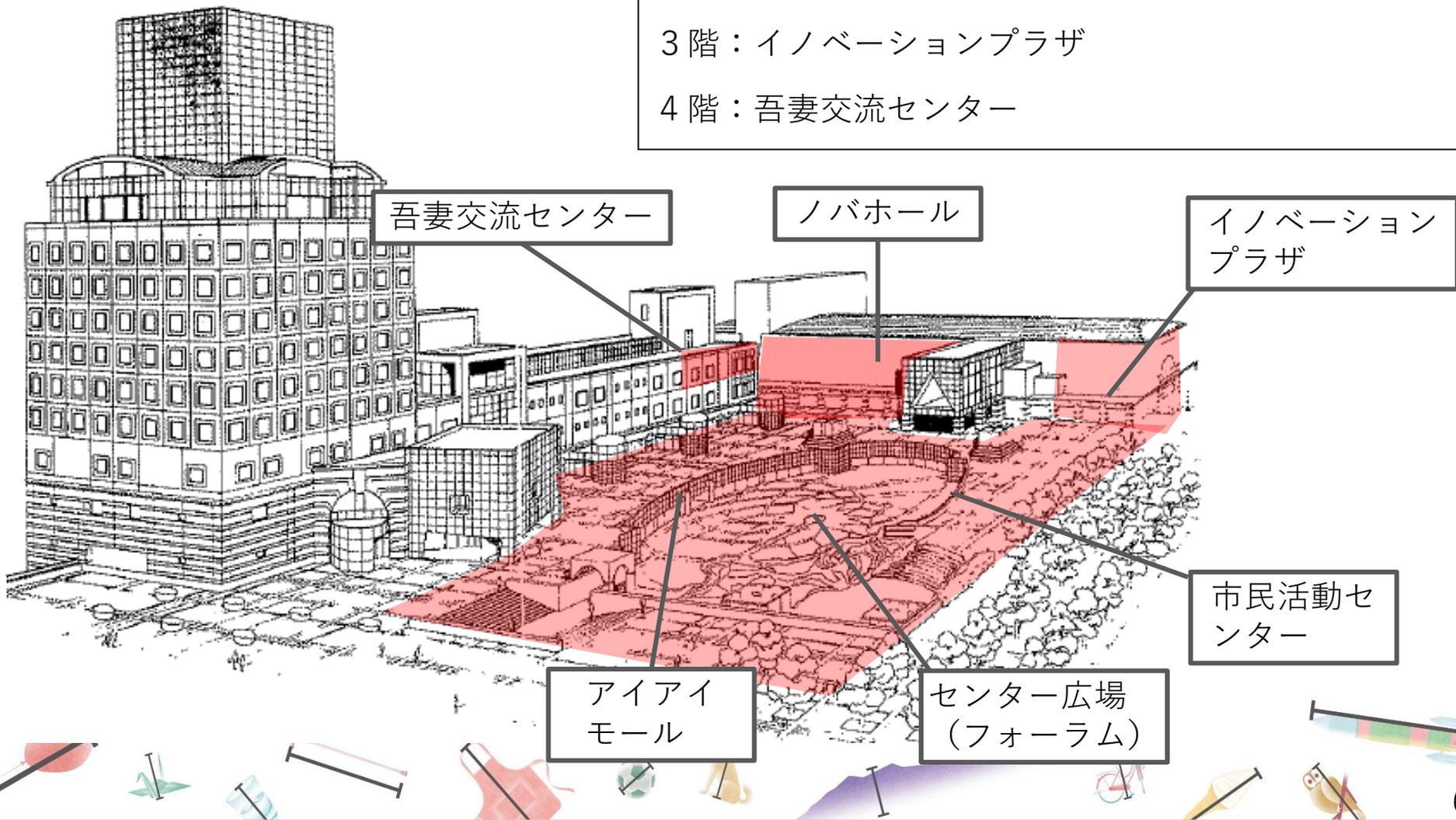
つくばセンタービルは、筑波研究学園都市の核となる施設として、都市建設の初期段階に必要な施設を導入するために1983年に建設された。

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	<ul style="list-style-type: none">・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. センタービルの現状

市所有部分の現状図

- 1階：アイアイモール、市民活動センター
つくばセンター広場フォーラム
ノバホールの一部（小ホール部分）
- 2階：つくばセンター広場、イノベーションプラザ
- 3階：イノベーションプラザ
- 4階：吾妻交流センター



3. センタービルの課題

センタービルは、建築から38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

- ・ 大規模商業施設等の開業
- ・ 2005年のつくばエクスプレスつくば駅の開通

② 動線および視認性

- ・ 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。
- ・ 駅から地下で接続することは共同溝等の既存構造物による制約や費用面等の問題で実施は困難。



3. センタービルの課題

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。



3. センタービルの課題

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38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。

⑥維持管理

建物の共用部に対する負担金、修繕費、管理委託費、人件費、光熱水費などで市の公共施設部で年間約2.5億円の維持管理費



3. センタービルの課題

各公共施設の課題

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

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

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



3. センタービルの課題

各公共施設の課題

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

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



3. センタービルの課題

各公共施設の課題

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ため、開催中止のリスクが存在する
- ・ 2階から1階への動線が不足

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。



4. これまでの経緯

2017年度	区分所有者間での意見交換 (つくば市・ホテルオークラ・筑波都市整備)
2018年度	つくばセンタービルあり方検討 本施設の市場動向の調査、老朽化した施設等の改修方針の検討や官民連携の事業手法の適用可能性等を調査し、中心市街地における役割や本施設のあり方を検討
2019年度	関係機関や施設担当課等との調整



4. これまでの経緯

2020年度

- ・ **リニューアル方向性案の公表**
- ・ **市民意見募集の実施（WEBアンケート）**
6月1日から6月30日まで
回答数 80件
- ・ **つくばセンタービルリニューアルに関するオープンハウスの開催**
12月15日から年12月28日まで
場所 BiViつくば2階イベントスペース
来場者 109人（職員常駐日時に計測）
(1)オープンハウス会場内ご意見BOX：37件
(2)白地図・付箋：176枚



4. これまでの経緯

2020年度

- ・ **意見募集の実施（WEBアンケート）**
12月9日から1月11日まで
回答数 28件
- ・ **つくばセンタービル公共施設基本計画策定**
導入する公共施設に必要な機能や配置計画案等を検討



4. これまでの経緯

2021年度

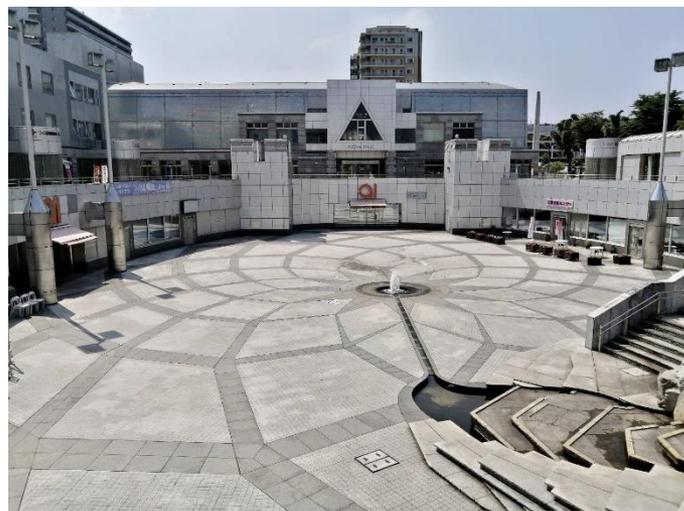
- **つくばセンタービル公共施設改修設計業務開始**
- **公共施設の利用について意見募集の実施
(WEBアンケート)**
10月1日から10月31日まで
回答数 50件
- **利用者団体説明会**
令和3年(2021年)11月26日(金)
令和3年(2021年)11月27日(土)
場所：イノベーションプラザ大会議室
参加者：26日 会場 12名 web 14名
27日 会場 15名 web 8名
- **基本計画案の変更**
令和3年(2021年)12月17日(金)
つくば中心市街地調査特別委員会に報告
つくば市ホームページで公開

5. センタービル改修計画について

(1) センター広場の改修

まつりつくばなど多くのイベントの会場として利用されているセンター広場は、その特徴的なデザインが広場の特色でもあるので、デザインに影響がある改修は最小限にしながら、利便性や安全性を高める改修を行います。

※当初計画していたエスカレーター、階段の改修、スロープの設置等は取りやめました。



5. センタービル改修計画について

(1) センター広場の改修

○倉庫、電源盤等の改修

広場の北側は野外劇場として設計されていることから、ステージとしての利用を促進するため、倉庫を改修し利用しやすくするほか、イベントやマルシェなどに使用する電源盤が不足しているため広場内に増設します。



5. センタービル改修計画について

(2) 新たな市民活動拠点の整備

吾妻交流センター、市民活動センター、消費生活センター、国際交流機能を統合しながら、フリースペースを拡充することで、市民交流の促進、市民サービス機能の向上を図ります。

※当初計画していた市民窓口機能は、駅に近く、訪れやすい場所にあるほうが市民にとっては便利のため、現在のBiVi（交流サロン）内に整備。

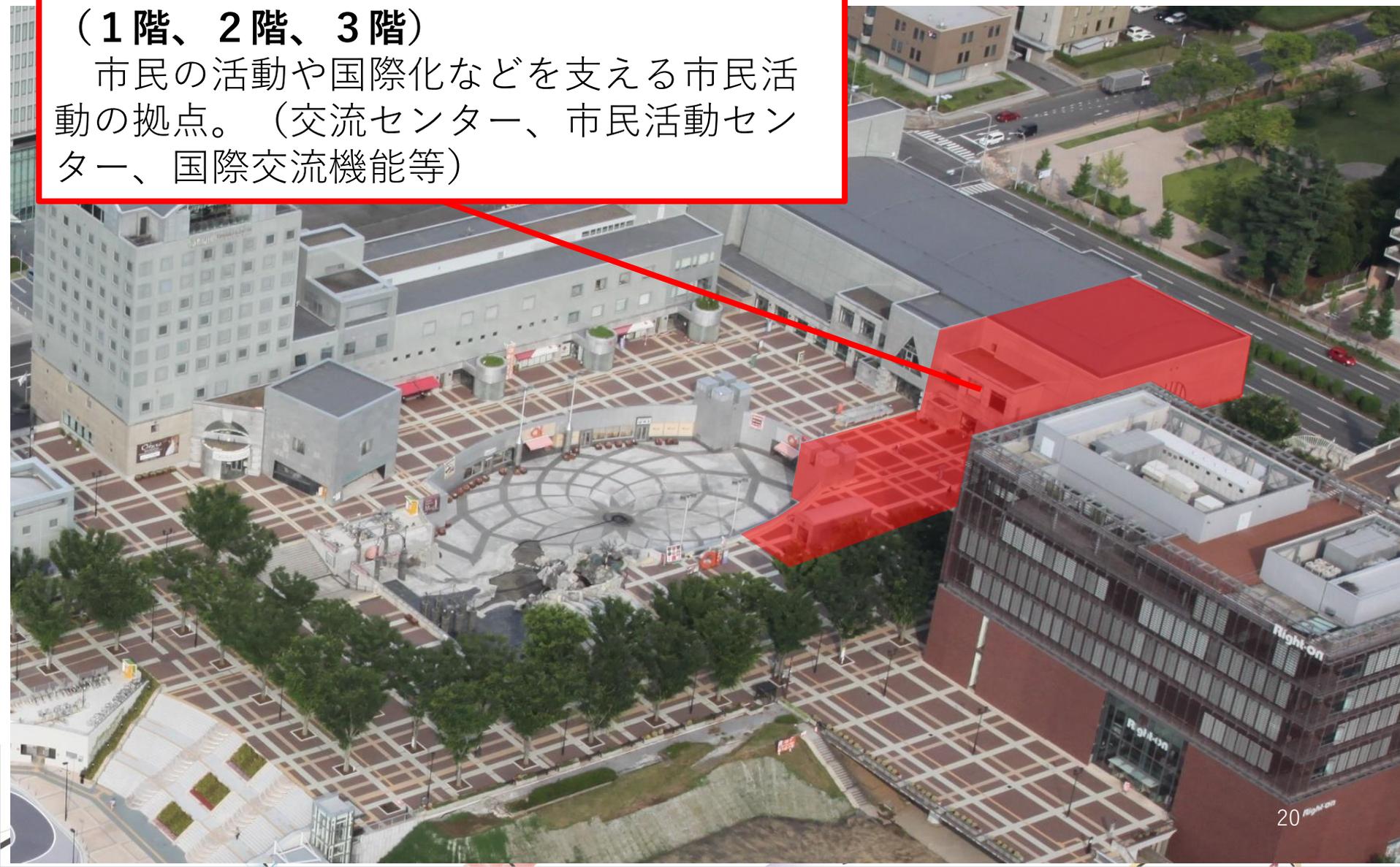


5. センタービル改修計画について

◆新たな市民活動拠点

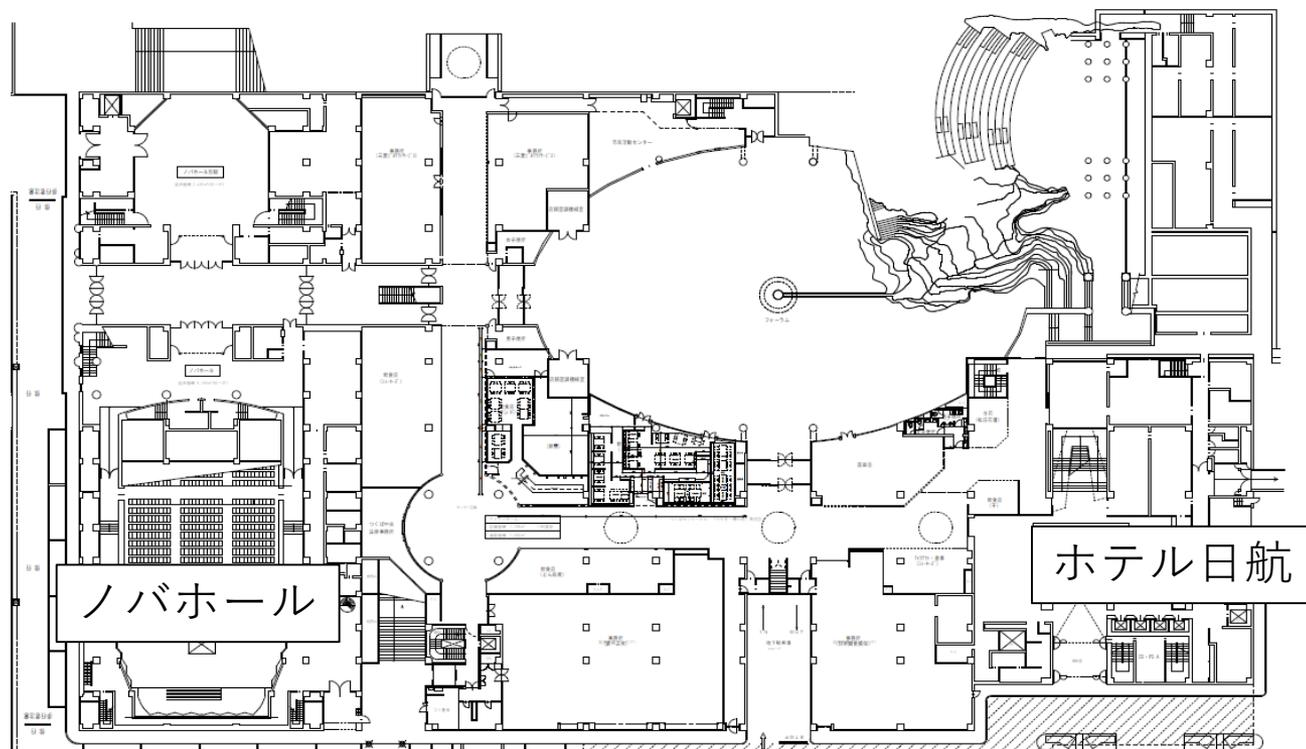
(1階、2階、3階)

市民の活動や国際化などを支える市民活動の拠点。(交流センター、市民活動センター、国際交流機能等)



5. センタービル改修計画について

分散している公共施設を1階に集約し、施設を更新しながら、新たなスペースを生み出すことで様々な市民ニーズに対応します。

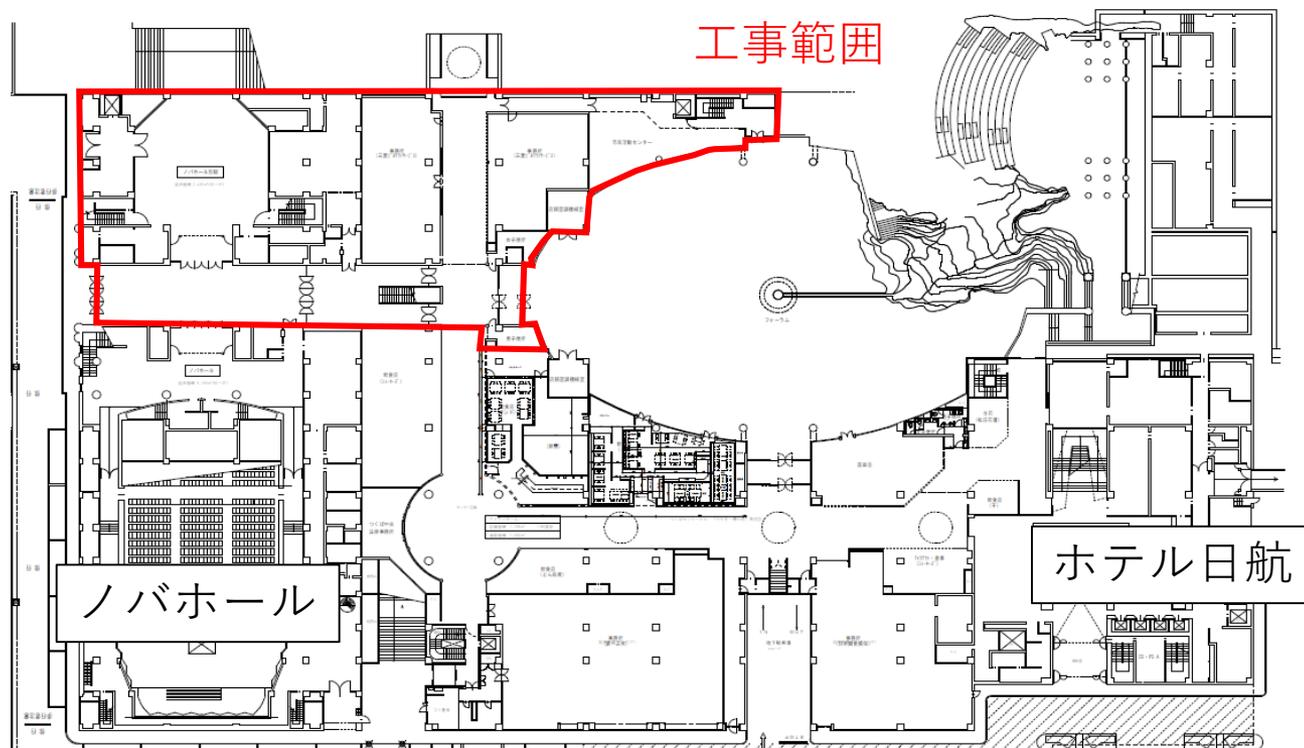


1階現況図



5. センタービル改修計画について

分散している公共施設を1階に集約し、施設を更新しながら、新たなスペースを生み出すことで様々な市民ニーズに対応します。



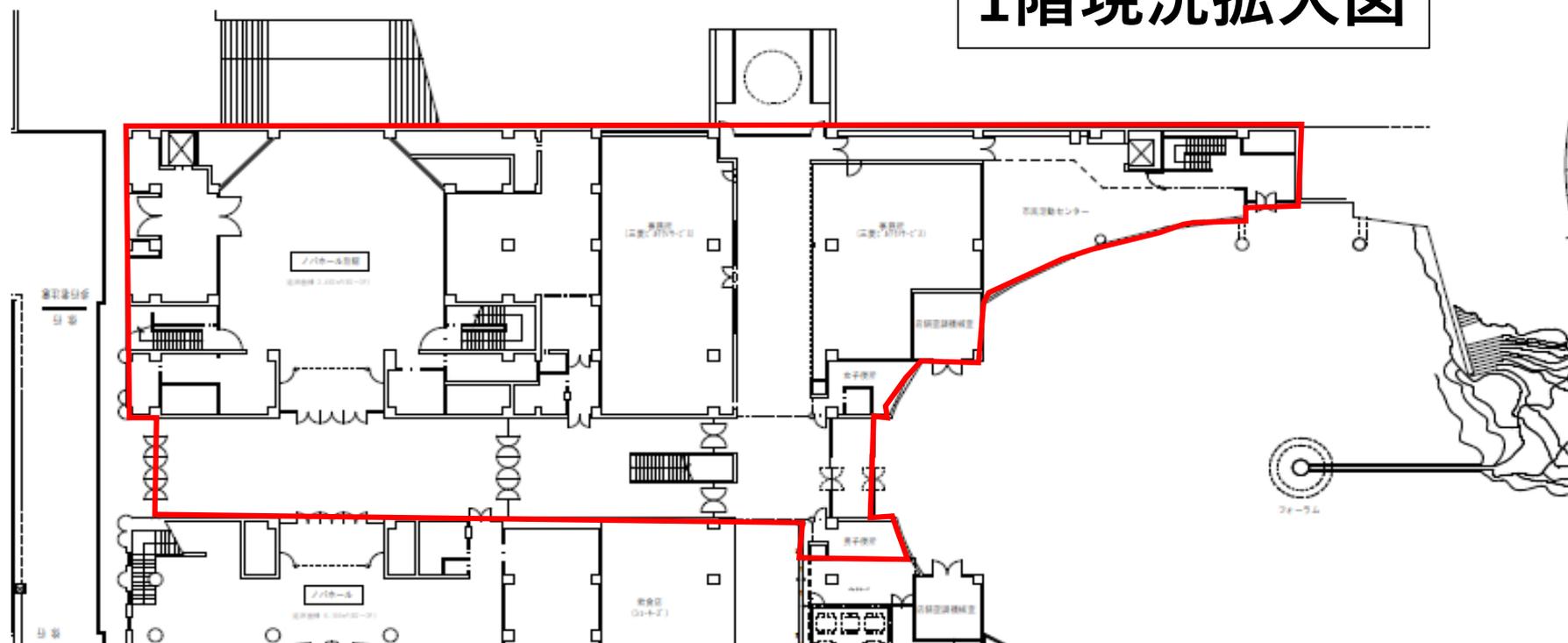
1階現況図



5. センタービル改修計画について

分散している公共施設を1階に集約し、施設を更新しながら、新たなスペースを生み出すことで様々な市民ニーズに対応します。

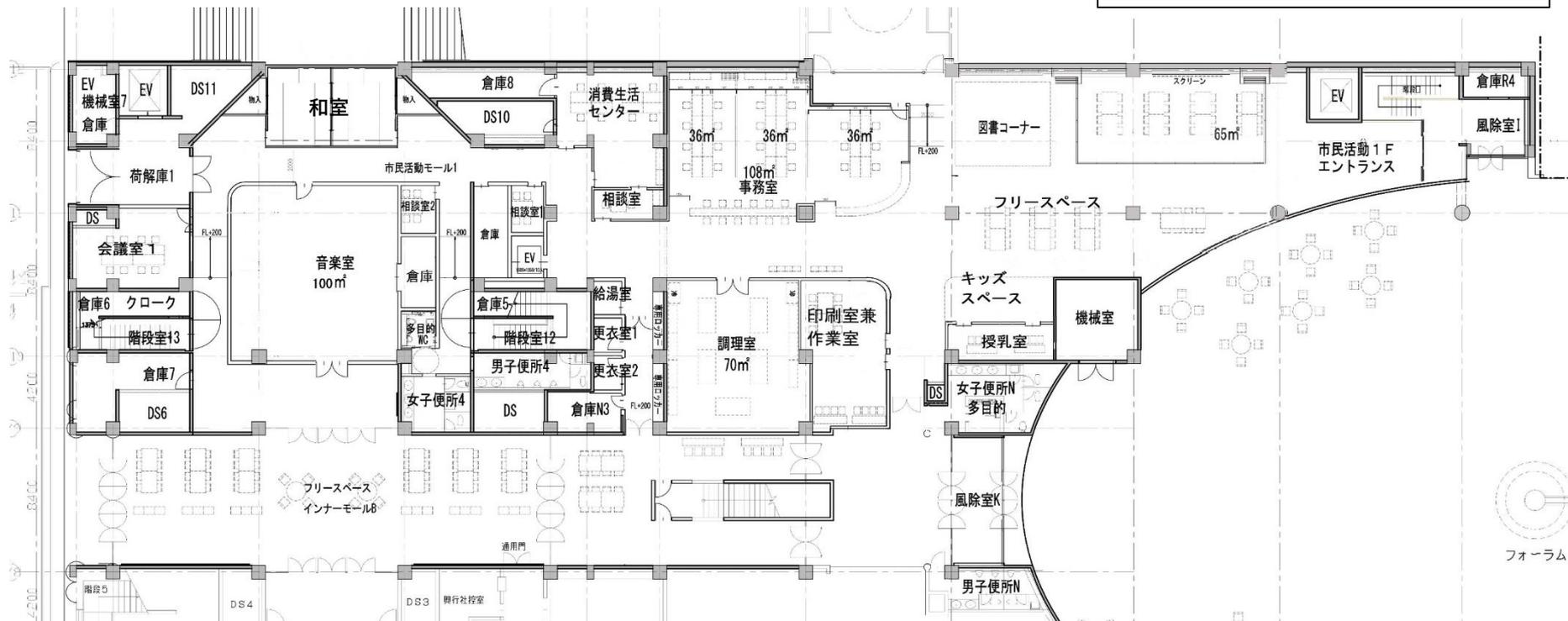
1階現況拡大図



5. センタービル改修計画について

分散している公共施設を1階に集約し、施設を更新しながら、新たなスペースを生み出すことで様々な市民ニーズに対応します。

1階配置計画図



5. センタービル改修計画について

1階配置計画拡大図（北側）

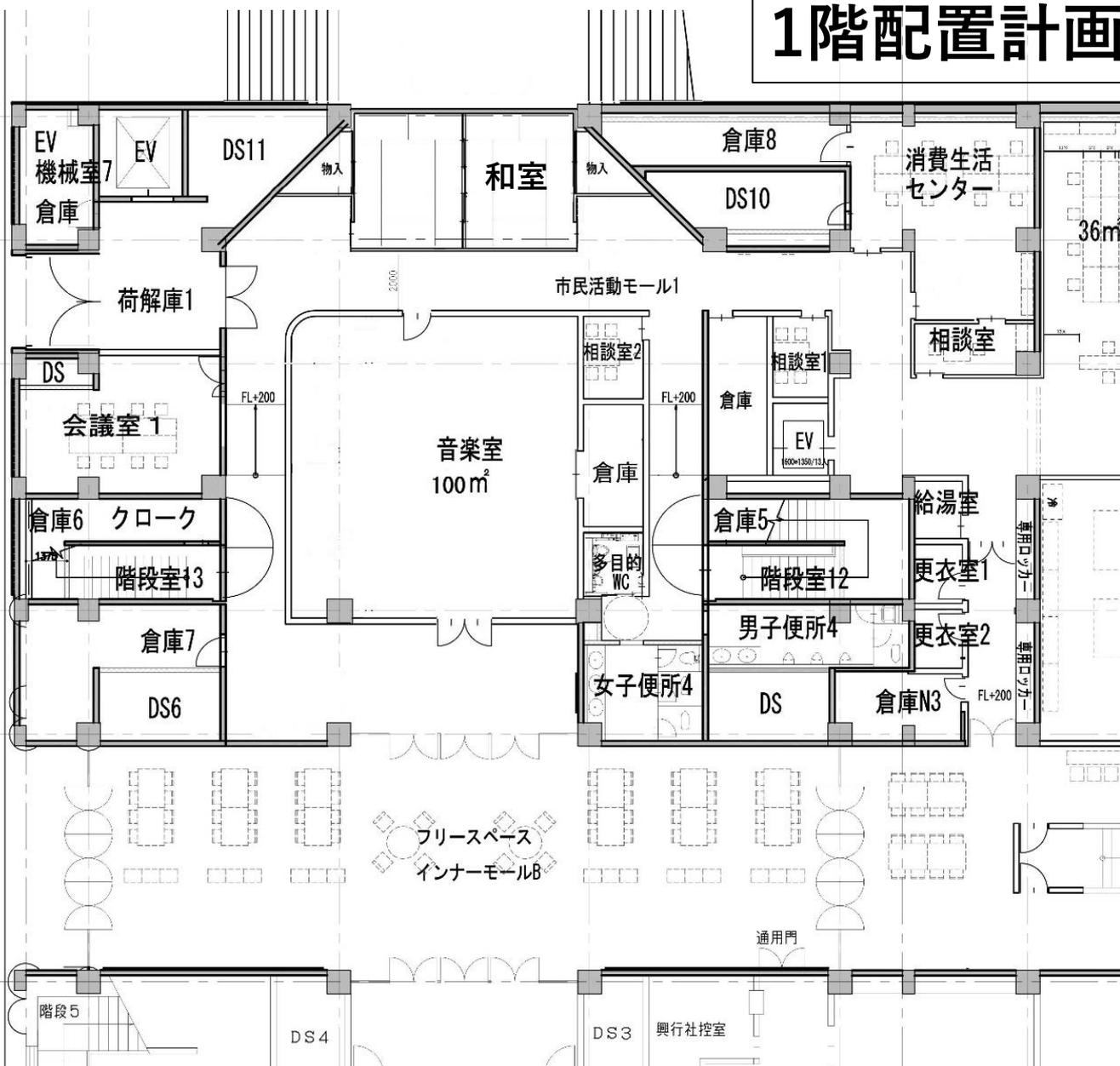


※市民意見等でいただいたキッズスペースを授乳室とあわせて利用ができる位置に追加。

※利用者団体の意見を取り入れ事務室に近い場所に印刷室、作業室を設置し面積も拡充。

5. センタービル改修計画について

1階配置計画拡大図（南側）



※大通路の意匠に配慮し、大幅な改修を取りやめ。様々な利用目的に対応するため、大通路に自習などの利用をメインとしたフリースペースを追加。

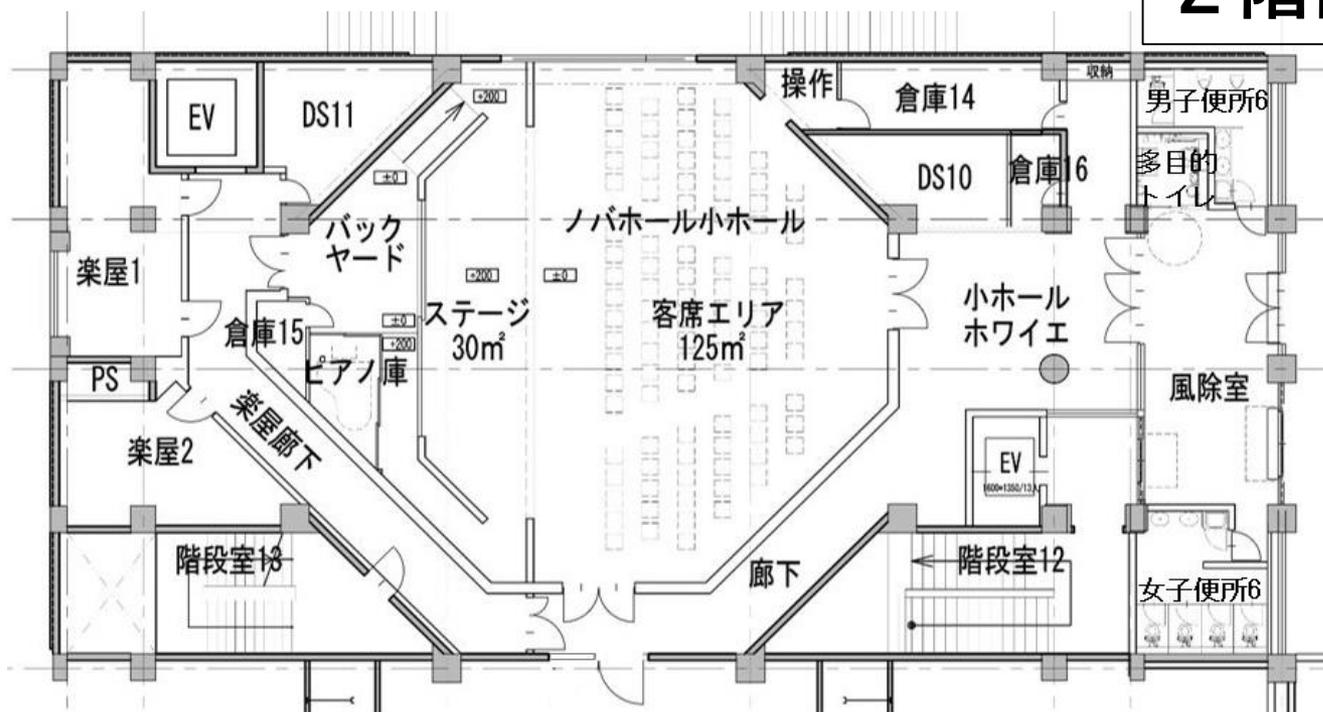
※広場1階に面したフリースペースは、打合せや談話、イベント、子供の利用等がメインとなることをイメージ。



5. センタービル改修計画について

ノバホール小ホールを2階に移設し、大ホールとの連携を強化。課題とされていた防音機能を向上。

2階配置計画図



※来街者も利用しやすい位置に多機能トイレを新設。

※エレベーターの新設により市民が利用しやすい導線を創出。



5. センタービル改修計画について

3階は大幅な改修は行わず、市民ニーズに合わせた更新を実施（ホールを分割可能なパーティションの設置、未利用スペースを市民へ開放、トイレ脇に筆洗い場の新設等 ヒアリンググループの設置も検討中）

3階配置計画図



(3) 今回の改修計画の特徴

- 段階的に工事を行うことで、施設の閉鎖を最小限にできる（吾妻交流センター、市民活動センターは施設整備後の移設のため閉鎖は移転時のみ）
- 施設を集約し、事務室や廊下などを共用することで、新たなスペースが確保できるため、フリースペースなど市民ニーズに合わせた機能の拡充ができる。
- 施設を集約することで、運営や維持管理が統合できるため、市民サービスの向上や維持管理費の軽減が図れる。
（現在の機能は改修後も同等以上となるようにする。施設運営方法については今後検討していく。）



(3) 今回の改修計画の特徴

- 国土交通省の都市再編集集中支援事業を活用できるため対象事業費の50%の補助金を受けることができる。
- 改修に合わせて、バリアフリーに配慮した施設に更新することができる（今回の改修ではエレベーターや多機能トイレを新たに設置するなどバリアフリーに配慮している）。

※施設の運営（予約方法や料金、維持管理手法、施設の備品等）の詳細は今後検討していきます。



5. センタービル改修計画について

(4) 市民が利用できる施設面積の比較

現状の各施設
市民が利用できるスペース

リニューアル案の
市民が利用できるスペース一覧

番号	施設内容	面積 (㎡)	現所管課
1	大会議室	63	吾妻交流センター
2	小会議室	28	吾妻交流センター
3	和室	32	吾妻交流センター
4	音楽室	74	吾妻交流センター
5	調理室	59	吾妻交流センター
6	会議スペース (談話スペース含む)	40	市民活動センター
7	印刷・作業スペース	30	市民活動センター
8	大会議室	200	イノベーションプラザ
9	中会議室	78	イノベーションプラザ
10	ホール	170	ノバホール小ホール
11	楽屋	26	ノバホール小ホール
12	楽屋	24	ノバホール小ホール
13	相談室	22	消費生活センター
14	リースペース	157	吾妻交流センター BIVI交流サロン
全施設合計		1,003	

フロア	施設内容	面積 (㎡)
1F	リースペース(可動壁内)	65
3F	会議室A(西)	40
	会議室A(東)	
1F	和室	32
1F	音楽室	100
1F	調理室	70
1F	会議室1	30
1F	印刷室兼作業室	43
3F	視聴覚ホール(西)	171
	視聴覚ホール(東)	
3F	講座室(会議室B)	60
2F	小ホール	155
2F	楽屋1	23
2F	楽屋2	16
1F	相談室(消費生活)	6
1F	相談室1	6
1F	相談室2	6
1F	リースペース (キッズスペース、図書スペース含む)	190
1F	リースペース (インナーモールB)	110
全施設合計		1,123

※面積は設計の影響で多少前後することがあります。



6. 今後のスケジュールについて

令和4年(2022年)

