

中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアにおける都市再生のあり方

1. エリア全域のまちづくりビジョン

■中心市街地

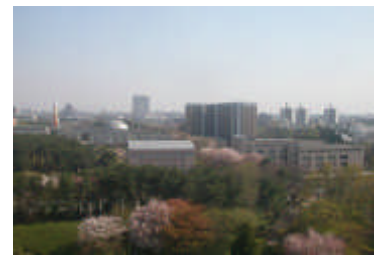
□つくばの核として、充実した都市機能を有する魅力ある都市拠点の形成

- ・つくば都心地区を一つの大きなモールとして捉えた都市拠点の形成を図る。
- ・低・未利用地の有効活用により、にぎわいを生み出す都市機能の導入を図る。
- ・つくば駅を拠点とした交通アクセス機能の強化等による、交通拠点性の向上を図る。



□筑波研究学園都市の玄関口としてふさわしい、風格ある街並みと、良好な都市環境の形成

- ・景観誘導の実施により、つくば都心地区の特徴ある良好な景観の保全・育成を推進する。
- ・優れたデザインの建築物や公共空間等の既存ストックや低・未利用地等を活用し、つくば都心地区の特徴的な都市環境の継承・育成を図る。
- ・公務員宿舍などの景観形成に大きな役割を果たしている地区について、良好な都市環境を誘導する。



■竹園・吾妻東部エリア

□充実した教育環境をいかし、文教都市の気品が漂う品格ある質の高い住環境の形成

- ・緑あふれるゆとりある街並み景観の維持保全・創出を図ることにより、魅力ある都市環境を継承し、洗練された品格ある質の高い住環境の形成を図る。
- ・地区住民の高い教育意識に応える保育園，幼稚園，小中学校，高校が集積する充実した教育環境の維持を図る。



□つくば都心地区近郊の利便性・快適性の高い生活文化地区の形成

- ・竹園SCを活用した地域コミュニティの形成を図る。
- ・つくば都心地区との近接性をいかし、都心地区のにぎわいを引き込み、住宅地に憩いや変化を与える。



※研究学園地区まちづくりビジョンより抜粋

※ 部分は非公開

2. エリア内の都市再生像

都市再生を進めるためには、エリア内の具体的なまちづくり像を示し、特徴的な都市再生を推進する必要がある。

中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアは、特徴的な街並みが現存し、それを継承した具体的な都市再生のあり方を検討する必要がある。

○大通り沿いのグリーンベルトの継承

○ペDESTリアンデッキネットワークを活用した変化に富んだ魅力ある都市軸の創出

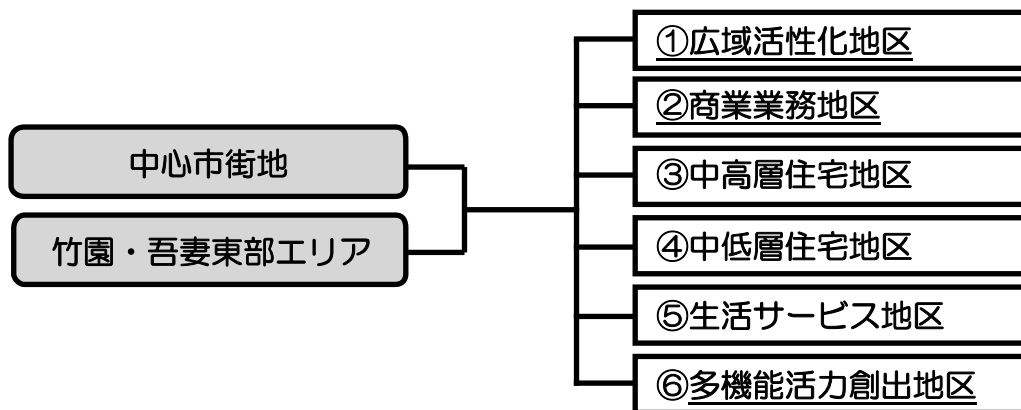
○緑視率の高い都市再生の実現

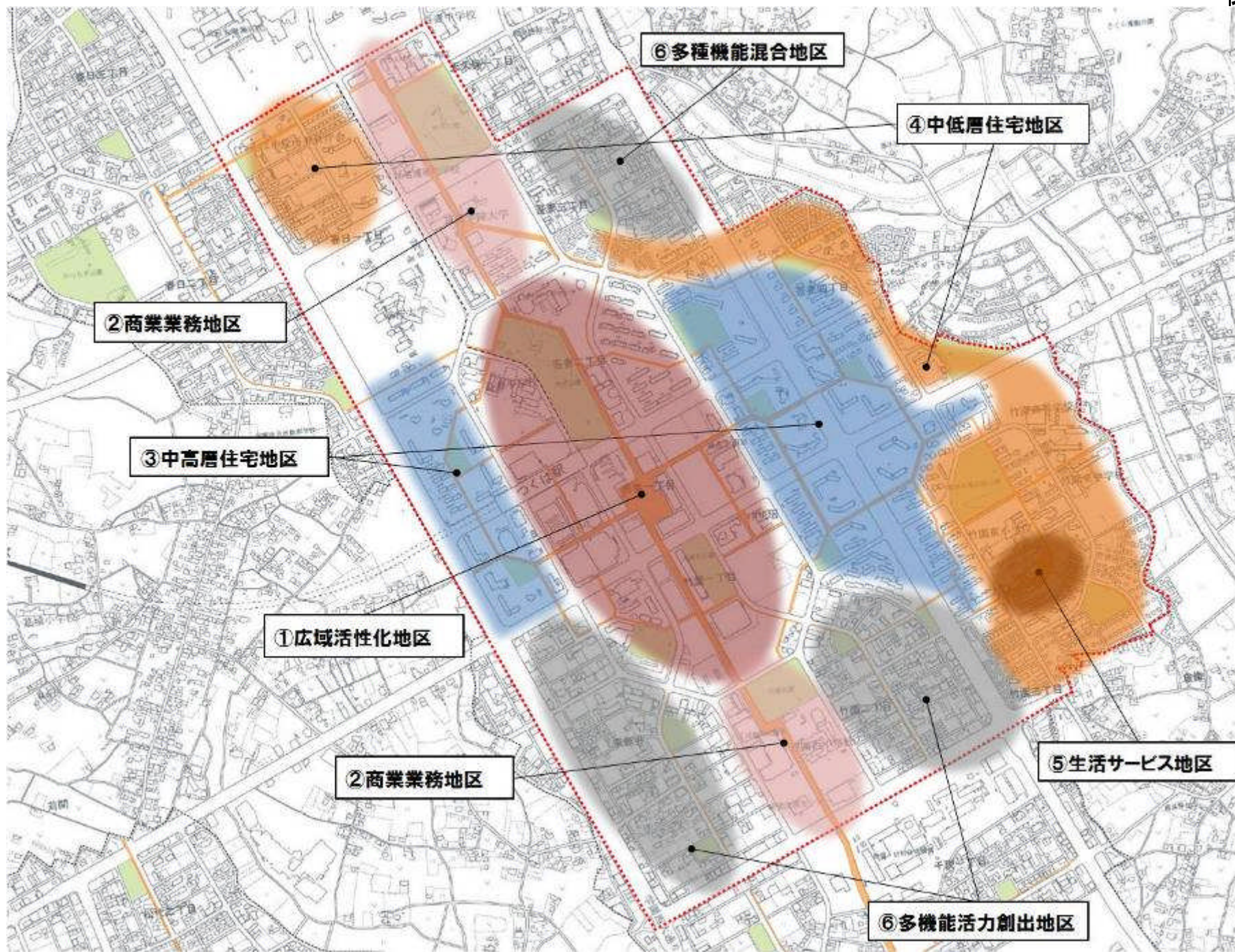
○歩者分離の原則を継承した安全に歩ける空間の創出

○変化に富んだストリートの概念を導入したまちづくり

そのため、下記事項を条件とし、中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアを6つの地区に区分し、具体的な都市再生のあり方を設定する。

- ①用途地域や高度地区、地区計画などの都市計画の規制誘導が同様である箇所を一つの地区とする。
- ②研究学園地区の建設の経緯を考慮して設定する。
- ③緑地環境や生活環境などの都市環境やその場所の持つ特徴、まちづくりの課題が同様である箇所を一つの地区とする。





研究学園都市の街並み誘導の骨格

学園北大通り沿いの美しい並木の景観



学園中央通り沿いの緑豊かな開放感のある景観



研究学園地区を特徴づけている景観要素

- 緑
 - ・中高木を主体とした緑視率の高いまちなみ
- ゆとり
 - ・低い建蔽率
 - ・十分な隣棟間隔と公共空間からの壁面後退
 - ・大街区
- 外構
 - ・低い石積みと法面による処理
 - ・マウンドアップによる駐車場の建築
 - ・生垣・柵で囲わない開放的なづくり
- 建物・工作物のデザイン上の配慮
 - ・高層棟の分節
 - ・大きな屋上広告、突出看板がない
 - ・屋上設備機器の遮蔽
 - ・電線がない

土浦学園線沿いの統一感のある都市的な景観



松見タワーからセンター広場への軸線

つくばのシンボル（筑波山・ロケット）が望める中央公園周辺の開放的な空間



センター広場を中心に、建物と広場が一体的に形成する囲み感のある洗練された空間



学園東・西大通り沿いの厚いグリーンベルトに縁どられた景観



沿道の建物と一体的に、豊かなアクティビティを誘発するメインベデの空間



■各地区の将来像

地区	将来像
<p>① <u>広域活性化地区</u> (吾妻一, 二丁目の一部, 竹園一丁目の一部)</p>	<p>○ <u>将来像</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>筑波研究学園都市, つくば国際戦略総合特区の核として, 日本及びつくばの成長を牽引する機能の集積を誘導する。また, 国際拠点としての機能を強化する。</u> ・ <u>つくば市の核として, 人が集い, にぎわい, 多様な文化を楽しむことができる空間を創出する。</u> ・ 筑波研究学園都市としてふさわしい質の高い景観形成を誘導する。 ・ <u>多様な人が暮らし働ける場所となるよう, 多種多様な雇用の場を誘致する。</u> ・ <u>エリアマネジメント等の都市運営の機能を強化し, 活発なイベントやプロモート, マーケティングの実施などソフト面の取組を充実させ, 魅力的な空間を創出する。</u> <p>○ <u>地区内の具体的なまちづくり像</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ つくば駅周辺は, 広域を対象とした都市機能の導入の促進や高度な土地利用を促進する。 ・ つくばエキスポセンター周辺は, 筑波研究学園都市の情報発信を強化する施設や憩いの場を提供する商業機能等の充実を図る。 <p>○ <u>今後導入が必要な公共公益機能</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>国際戦略総合特区やつくば市の成長に資する施設 (インキュベーション施設やサテライトオフィス等)</u> ・ 交通ターミナル機能 ・ <u>研究教育機関宿舎等を活用した外国人宿舎</u> ・ <u>サテライトキャンパス</u> 等 <p>○ <u>誘導の方向性</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の低利用や住宅のみの土地利用の抑制 ・ ペDESTリアンデッキなどの公共空間を考慮した建築物の誘導 ・ 回遊性を高める環境づくり ・ 公共空間と連続した緑地環境の創出 ・ 電線地中化などつくば都心地区にふさわしい景観誘導の実施 ・ エリアマネジメントの導入

<p>②商業業務地区 (吾妻三丁目の一部, 天久保一丁目の一部, 竹園二丁目の一部)</p>	<p>○将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> つくばにふさわしい高度な医療の提供や、筑波研究学園都市に必要な機能の導入など、広域活性化地区を補完する機能導入を促進する。 筑波研究学園都市としてふさわしい質の高い景観形成を誘導する。 <p>○地区内の具体的なまちづくり像</p> <ul style="list-style-type: none"> 筑波学院大学周辺は、小規模商業や業務施設、賃貸住宅などの様々な種類の住宅など、様々な用途が混合し、変化ある街並みとする。 つくば国際会議場周辺は、筑波研究学園都市の機能を支える各種施設及び機能の充実を図る。 筑波メディカルセンター周辺は医療ゾーンとして医療環境の充実を図る。 <p>○今後導入が必要な公共公益機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 国際戦略総合特区やつくば市の成長に資する施設 <p>○誘導の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅の抑制や商業・業務機能の導入などの用途の誘導 ペDESTリアンデッキなどの公共空間を考慮した建築物の誘導 回遊性を高める環境づくり 公共空間と連続した緑地環境の創出 電線地中化などつくば都心地区にふさわしい景観誘導の実施 エリアマネジメントの導入
<p>③中高層住宅地区 (吾妻一, 二, 四丁目の一部, 竹園一, 二, 三丁目の一部, 春日一丁目の一部)</p>	<p>○将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地を支える住宅地として、ゆとりある土地利用、豊かな緑地環境を備えた中高層の集合住宅を中心とし、一部戸建住宅を取り入れるなど、変化に富んだ街並みを創出する。 分譲住宅のみではなく賃貸住宅や外国人宿舎など多種多様な人の居住を誘導する。 当該地区の都市環境にそぐわない高層建築物等が建築されないよう高さ等の誘導を行う。 都市と緑の調和を重視し、緑視率の概念を取り入れた都市環境の創出を推進する。 ペDESTリアンデッキに顔を向け、歩いて暮らせる安全な都市環境を創出する。

・住宅地におけるエリアマネジメント等の都市運営システムを検討・導入することで、コミュニティ形成やソフト面の取組の強化，地域に根付いた公共空間等の管理の実施，高齢化社会への対応など，常に魅力的な都市空間を創出する。

○地区内の具体的なまちづくり像

・吾妻一，二丁目，竹園一丁目は，建ぺい率を抑え，緑視率を高くした中高層住宅を中心とし，緑豊かなゆとりある都市環境を有する高度な土地利用を図る。つくば駅から離れた街区については，戸建住宅を一部併設するなど変化に富んだ街並みを創出する。

・吾妻四丁目，竹園三丁目は，中層集合住宅と戸建住宅を併設するなど，密度や高さを抑えた緑豊かなゆとりある都市環境を創出する。

○今後導入が必要な公共公益機能

- ・街区内公園・広場（公開空地含む）
- ・ペDESTリアンデッキ（ネットワーク不足箇所の補充）
- ・研究教育機関宿舎等を活用した外国人宿舎

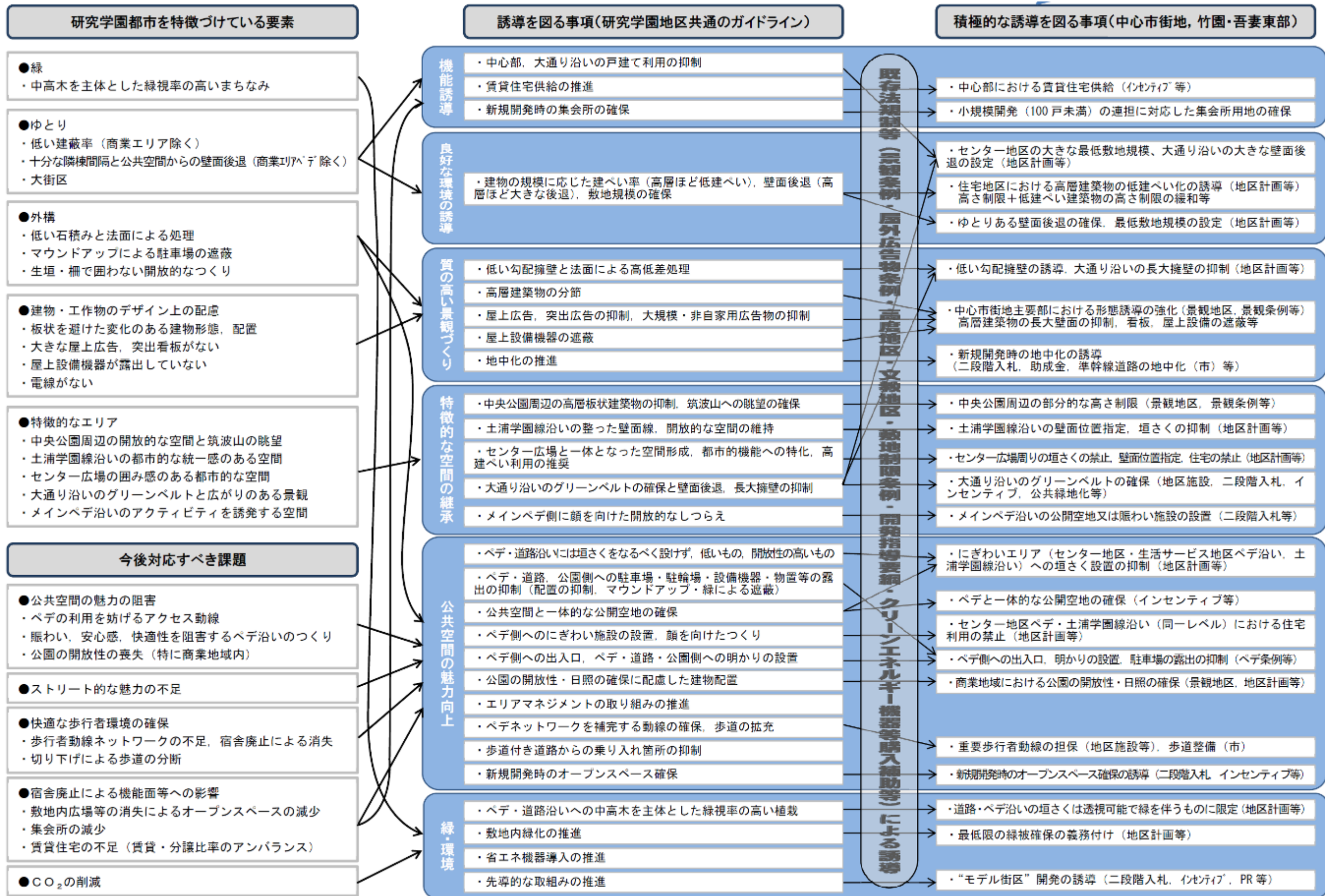
○誘導の方向性

- ・低建ぺい率，高緑化率の緑豊かなゆとりある都市環境の誘導
- ・電線地中化や広い最低敷地面積など質の高い住環境の誘導
- ・戸建住宅のみの建設抑制等用途等の誘導
- ・賃貸住宅や外国人宿舎等の立地誘導
- ・ペDESTリアンデッキなどの公共空間を考慮した建築物誘導
- ・歩いて暮らせるまちづくりを前提とした環境づくり
- ・環境モデル街区や緑化モデル街区，防災モデル街区など特徴的な開発誘導

<p>④中低層住宅地区 (吾妻三, 四丁目の一部, 竹園三丁目の一部, 春日一丁目)</p>	<p>○将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地における低層住宅地として, 緑豊かなゆとりがあり, 品格のある質の高い住環境の形成を図る。 ・ペDESTリアンデッキに顔を向け, 歩いて暮らせる安全な都市環境を創出する。 <p>○地区内の具体的なまちづくり像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・吾妻四丁目, 竹園三丁目においては, 広い最低敷地面積, 高い緑化率を確保することにより, 他地区と異なる質の高い住環境を創出する。 ・吾妻三丁目は, 商業・業務集積地区及び中高層住宅地区と多種機能混合地区の緩衝帯として, 中低層の集合, 戸建住宅を基本とした土地利用を図る。 ・春日一丁目は, 大通り沿いは中層の住宅や店舗, 事務所等を誘導することでにぎわいを創出し, 筑波大学病院や筑波メディカルセンターと接している地区北側は医療機能を中心とする。その他の箇所は, 緑豊かな戸建中心の土地利用を図る。 ・住宅地におけるエリアマネジメント等の都市運営システムを検討・導入することで, 地域住民が主体となった魅力的な都市空間を創出する。 <p>○今後導入が必要な公共公益機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療機能 <p>○誘導の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高緑化率の緑豊かなゆとりある都市環境の誘導 ・電線地中化や広い最低敷地面積など質の高い住環境の誘導 ・中低層住宅地として高さや用途等の誘導 ・ペDESTリアンデッキなどの公共空間を考慮した建築物誘導
<p>⑤生活サービス地区 (竹園三丁目の一部)</p>	<p>○将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民の生活を支えるために, 商業業務地区のにぎわいを引込み, 小規模商業や公共空間が中心となったコミュニティの場となるような空間を創出する。 ・中低層住宅地区の中心に位置するため, 住宅地に憩いや変化を与える多様な都市環境を創出する。 <p>○今後導入が必要な公共公益機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交流スペース <p>○誘導の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模商業や当該地にふさわしくない商業施設等が立地しな

	<p>いような用途誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電線地中化など質の高い都市環境の誘導 ・ペDESTリアンデッキなどの公共空間を考慮した建築物誘導 ・歩いて暮らせるまちづくりを前提とした環境づくり
<p>⑥多機能活力創出地区 (吾妻三丁目の一部, 竹園二丁目の一部, 東新井)</p>	<p>○将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・おしゃれなレストランやカフェ, 小規模商業など中心市街地の居住者の生活サービスを提供する空間とする。 <p>○<u>地区内の具体的なまちづくり像</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・竹園二丁目及び東新井は, 商業業務地区との回遊性を向上させ, 機能を補完することで, 居住者の生活を支える空間とする。また, 緑が比較的豊かな多様な住宅を提供する。 ・吾妻三丁目は, 中心市街地に不足している各種機能を補完し, 変化に富んだ都市環境を創出する。 <p>○今後導入が必要な公共公益機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・なし <p>○誘導の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新規開発時における積極的な景観協定締結の推進 ・住民や地権者が中心となったまちづくり意識の啓発 ・商業・業務地区との回遊性の向上

3. まちづくり誘導の視点と誘導事項



■地区別の詳細誘導項目（中間報告には未掲載）

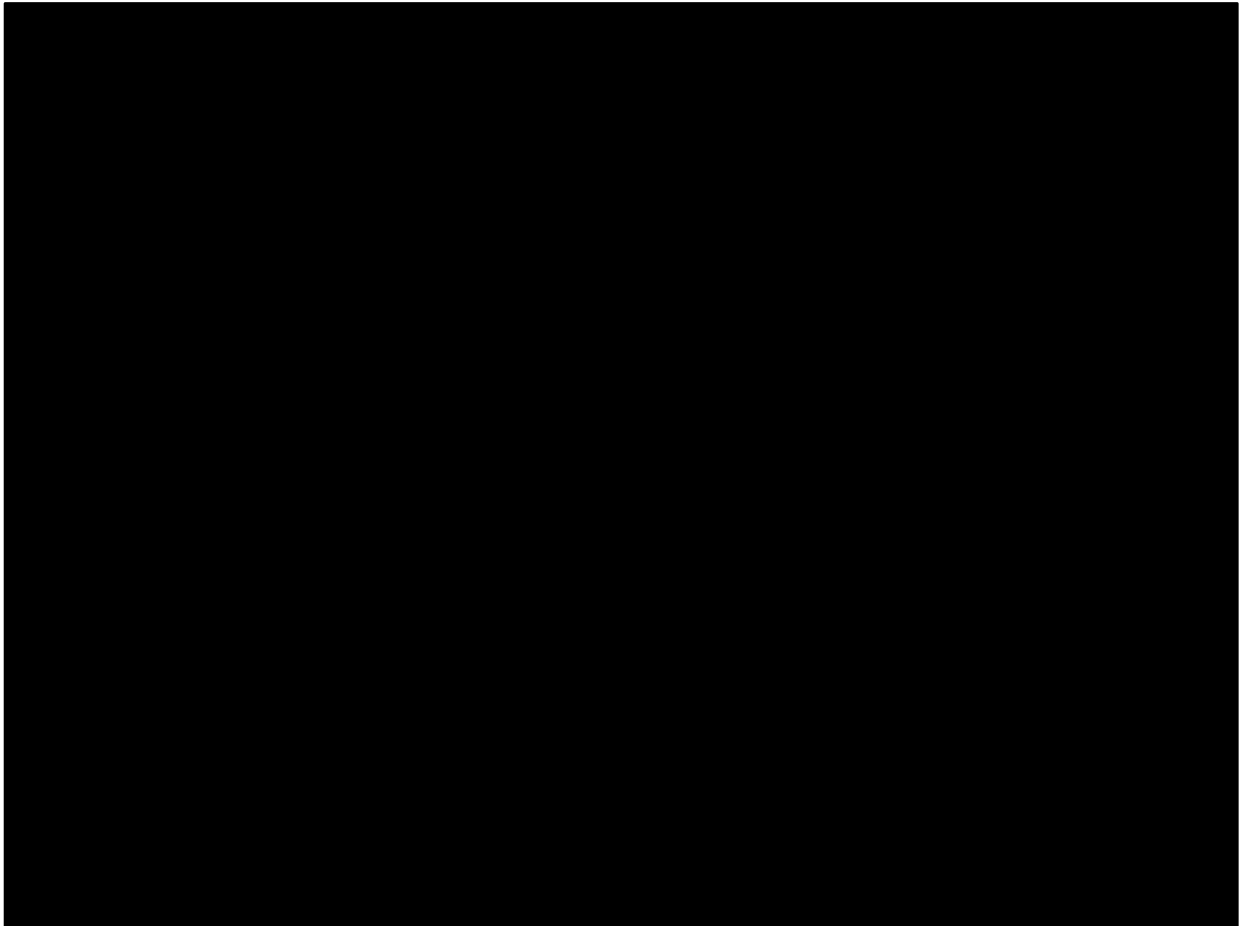
		①広域活性化地区	②商業業務地区	③中高層住宅地区	④中低層住宅地区	⑤生活サービス地区	⑥多機能活力創出地区	
現行法規制等	都市計画	商業地域(400/80) 第三種文教地区		第一種中高層住居専用 地域(200/60) 第三種高度地区(竹園・吾 妻東部:2種) 第一種文教地区(一部二 種)	第一種中高層住居専用 地域(200/60) 第二種高度地区(一部3種) 第一種文教地区	近隣商業地域(200/80) 第三種文教地区	第二種中高層住居専用 地域(200/60) (一部第二種住居地域 (200/60)) 第二種文教地区(一部3 種) 第三種高度地区	
	市条例等	景観形成重点地区(研究学園中心地区)			景観形成重点地区(研究学園住宅市街地地区)			
		屋外広告物条例(第2種)			屋外広告物条例(第1種)		屋外広告物条例(第2種)	屋外広告物条例(第1種)
		-		敷地制限条例		-	敷地制限条例	
		景観条例, 開発指導要綱, 中高層建築物等指導要綱						
機能誘導	用途	■高度な都市機能の誘導 ・単独住宅・戸建住宅の制 限, センター街区の住宅の 制限(地区計画等) ・センター地区ペデ, 土浦 学園線沿い(同一レベル) における住宅利用の制限 (地区計画等)	■高度な都市機能の誘導 ・単独住宅・戸建住宅の制 限(地区計画等)	■戸建住宅の抑制(特に 大通り沿い) ・大通り沿いの壁面後退 (5m程度), 緑地帯設置の 義務付けによる戸建開発 の抑制(地区計画等) ■賃貸住宅の誘導 ・賃貸住宅供給の推進(イン センティブ等)	■一部, 戸建住宅専用エリ アの形成 ・戸建住宅のみの用途制 限(地区計画等)	■住環境にそぐわない施 設, 戸建住宅の抑制 ・大規模な店舗, 倉庫, 危 険物, 工場等の制限, 広場 隣接部への専用戸建住宅 の制限(地区計画等)	-	
	敷地規模	■大街区の維持(敷地の細分化の防止) ・最低敷地規模(1000㎡程度)の設定(地区計画等)		■建物の規模に応じ, 狭小宅地とならないよう, ゆとりある敷地規模の確保 ・最低敷地規模の設定(中心市街地180㎡, 竹園・吾妻 東部:200㎡程度)(地区計画等)		■最低敷地規模の設定 (200㎡程度)(地区計画 等)	・敷地制限条例(165㎡)	
良好な環境の誘導	建ぺい率 容積率	■高度利用を推奨		■建物の規模に応じた建ぺい率(高層ほど低建ぺい) の確保		-	-	
	壁面位置	■建物の規模に応じた壁面後退(高層ほど大きな壁面後退)の確保, 大通り沿いの大きな壁面後退(10m程度), にぎわいエリアのペデ沿いは適度に近接 ・大通り沿い(10m程度以上), その他の道路(ペデ除く) (5m程度以上) ・壁面位置指定: センター広場沿い(1m), 土浦学園線 沿い(10m)						
	高さ	-	-	■高層棟は低建ぺいのも のを誘導 ・建ぺい率による高さの制 限(建ぺい20%超, 高さ31m 以下等)(地区計画等)	■中層(5階程度)以下 ・高さの制限(18m以下, 一 部戸建専用エリア12m等) (地区計画等)	-	-	
	高さ	-	-	■高層棟は低建ぺいのも のを誘導 ・建ぺい率による高さの制 限(建ぺい20%超, 高さ31m 以下等)(地区計画等)	■中層(5階程度)以下 ・高さの制限(18m以下, 一 部戸建専用エリア12m等) (地区計画等)	-	-	
質の高い景観づくり	建築形態	■高層建築物の分節(特に松見公園からの軸線上, 中央公園隣接部) ・中心市街地内の高層建築物の長大壁面の制限(80m程度以内)(景観地区, 景観 条例等)						
	屋外広告物	■大規模広告, 突出広告, 屋上広告(特に高層棟)の抑制 ・非自家用広告物の制限(屋外広告物条例) ・中心市街地内の屋上広告の制限, 突出広告(0.5㎡程度以下)の制限(景観地区等)						
	設備機器等	■屋上設備機器(特に高層棟), ペデ沿いに露出する設備機器・物置等の遮蔽 ・中心市街地内の屋上設備機器の遮蔽(景観地区, 景観条例等)						
	電線類	■全域地中化を推進 ・新規開発時の誘導(開発協議, 譲渡条件or二段階入札, 助成金等) ・準幹線道路の地中化(市)						
	擁壁	■低い勾配擁壁+法面による高低差処理 ・低い勾配擁壁の誘導, 大通り沿いの長大擁壁の抑制(地区計画等)						
公共空間等の魅力向上	公共空間まわり	■ペデ・道路・公園側への駐車場・駐輪場・設備機器・物置等の露出の抑制(配置の抑制, マウンドアップ・緑による遮蔽) ・ペデ沿いへの駐車場の露出の制限(ペデ条例等) ■ペデ側への出入口, 賑わい施設の設置, ペデに顔を向けたつくり, 公共空間側への明かりの設置 ・ペデ側への出入口, 明かりの設置(ペデ条例等) ■公共空間と一体的な公開空地等の確保 ・ペデと一体的な公開空地の確保(インセンティブ等) ・メインペデ沿いへの公開空地又は賑わい施設の設置 (二段階入札等)						
	公共空間まわり	■ペデ・道路沿いにはなるべく垣さくを設けず, 設ける場合は低いもの, 開放性の高いもの ・道路・ペデ沿いの垣さくは, 透視可能で緑を伴うものに制限(地区計画等)						
	公共空間まわり	・センター広場周りの垣さく の禁止, センター街区ペ デ・土浦学園線沿いの垣さ くの抑制(地区計画等)		ペデ沿いの垣さくの制限 (地区計画等)				
	公共空間まわり	■公園の開放性・日照の確保に配慮した建物配置 ・公園の開放性・日照の確保(景観地区, 地区計画等)						
	歩行者空間	■ペデネットワークを補完する動線の確保, 歩道の切り下げの抑制, 歩道の拡充 ・重要歩行者動線の担保(地区施設等) ・歩道狭小部の拡幅整備(市)						
緑・環境等	宅地内オープンスペース	■新規開発時のオープンスペースの確保 ・新規開発時のオープンスペース確保の誘導(二段階入札, インセンティブ等)						
	緑	■敷地内緑化の推進, ペデ・道路沿いへの中高木を主体とした緑視率の高い植栽 ・道路・ペデ沿いの垣さくは, 透視可能で緑を伴うものに制限(地区計画等) ・最低緑化率の設定(15%程度)(地区計画等)						
	緑	■大通り沿いのグリーンベルトの確保 ・グリーンベルト確保の誘導(インセンティブ, 公共緑地化等) ・既存グリーンベルトの保全(地区施設, 二段階入札等)						
	全般	■良好な開発を先導する取り組みの推進 ・“モデル街区”開発の誘導(二段階入札, インセンティブ, PR等)						

4. 好ましい誘導イメージ

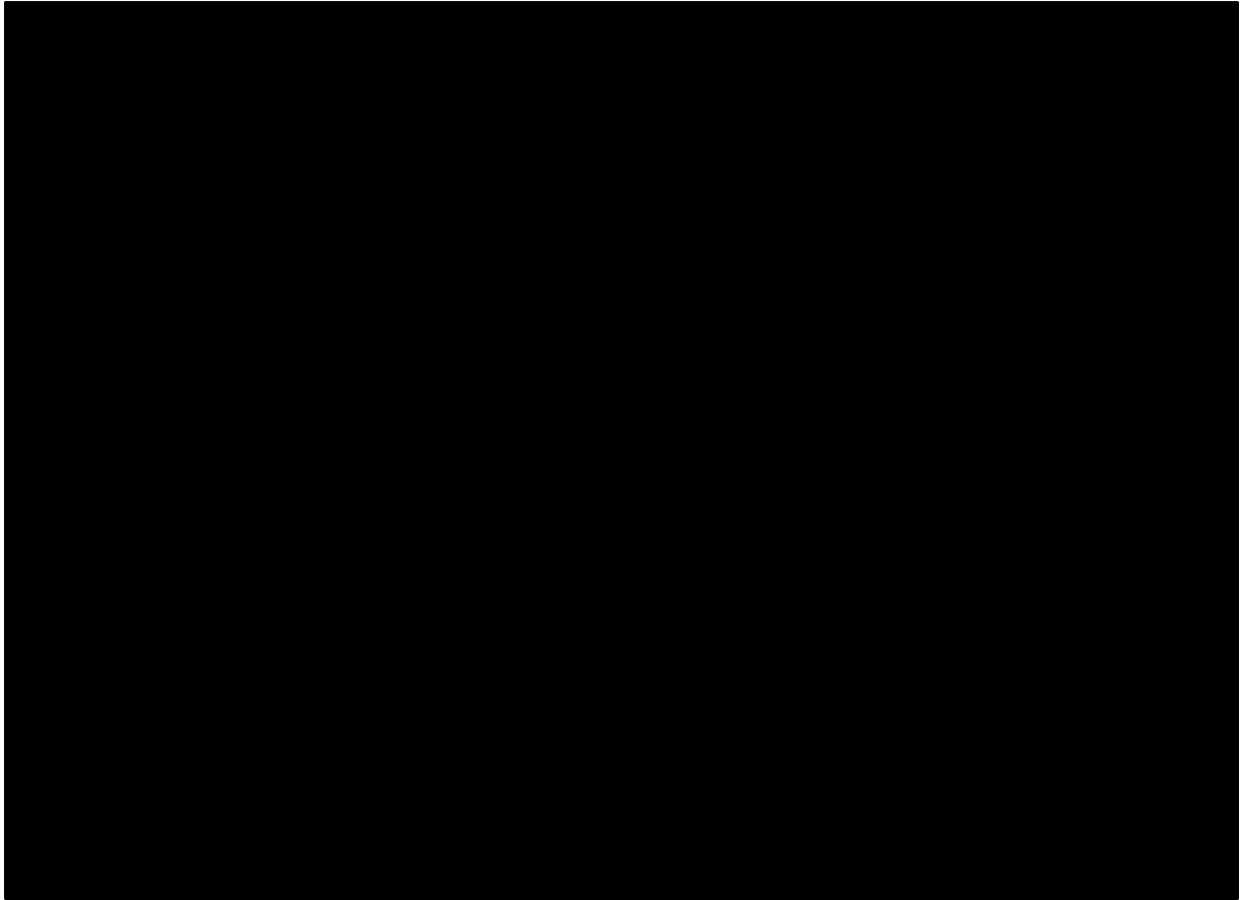
公務員宿舎立地街区は、変化に富んだ都市環境を創出するために、敷地形状が特殊な街区が多く存在するため、街区により誘導すべき事項が異なることが想定される。

誘導を行う際には街区ごとに具体的な誘導事項を示したガイドライン等を作成することが必要であるが、3街区において好ましい開発誘導イメージを示す。

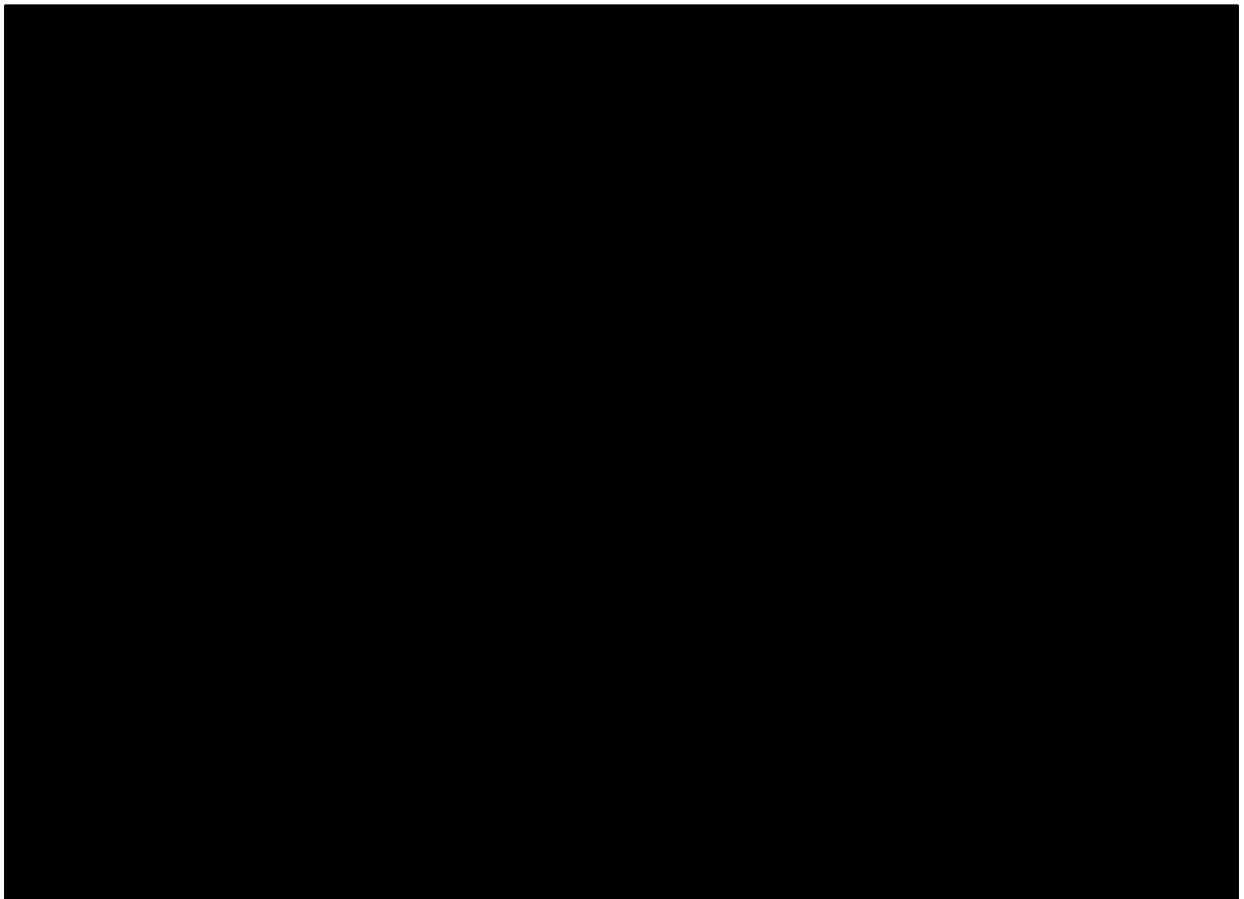
(1) 商業業務地区



(2) 中高層住宅地区



(3) 中低層住宅地区



※ 部分は非公開