

様式第3号（第7条関係）

パブリックコメント募集案件公表書  
【案件名：つくば中心市街地まちづくり戦略  
（つくば駅周辺基本方針）】

令和2年2月

つくば市 都市計画部 市街地振興課 学園地区市街地振興室

案件名	つくば中心市街地まちづくり戦略(つくば駅周辺基本方針)(案)
募集期間	令和2年2月1日 ~ 令和2年2月28日
担当課	都市計画部市街地振興課学園地区市街地振興室
問合せ	TEL 029-883-1111 (内線) 3360

#### ■ 意見募集の趣旨

平成30年7月に策定した「つくば中心市街地まちづくりヴィジョン」の実現に向け、「つくば中心市街地まちづくり戦略(つくば駅周辺基本方針)」を策定します。計画案についての皆さんの意見を募集します。

#### ■ 資料

- ・つくば中心市街地まちづくり戦略(つくば駅周辺基本方針)(案)

#### ■ 提出方法

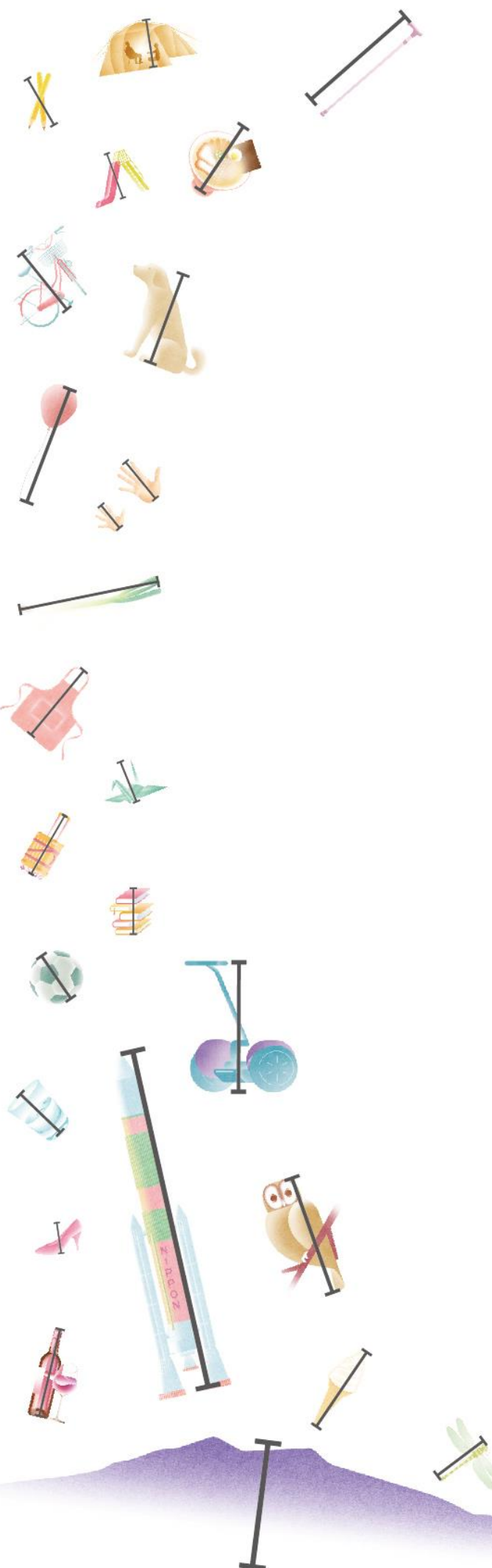
- 直接持参
    - ・市街地振興課学園地区市街地振興室(3階)
    - ・各窓口センター
    - ・各地域交流センター
    - ※施設閉庁日を除く。
  - 郵便
    - 〒305-8555
    - つくば市研究学園一丁目1番地1
    - つくば市 都市計画部市街地振興課学園地区市街地振興室
  - ファクシミリ 029-828-5919
  - 電子メール [pln122@city.tsukuba.lg.jp](mailto:pln122@city.tsukuba.lg.jp)
  - ホームページの電子申請・届出サービス
- ※ 意見の提出については、別に定める「パブリックコメント意見提出様式」又はホームページの電子申請・届出サービスの入力フォームに必要事項を入力して意見をお寄せください。ただし、意見は様式以外でも提出できます。必ず計画・条例等の名称並びに氏名及び住所(法人その他の団体は、名称、代表者氏名及び所在地)を明記の上、提出してください。

■ 提出された意見の取扱い

- ・ パブリックコメント手続は、計画等の案の賛否を問うものではなく、内容をより良いものにするために、意見を募集し、意思決定の参考とするものです。提出された意見を十分考慮した上で、「つくば中心市街地まちづくり戦略（つくば駅周辺基本方針）」の最終決定を行います。
- ・ 提出された意見は、集計後から市の考え方を公表するまでの間、原文を公表します。個人情報等の取扱いには十分注意するとともに、公表に際しては、個人が識別できるような内容及び個人又は法人等の権利利益を害するおそれのある情報など公表することが不適切な情報（つくば市情報公開条例第5条に規定する不開示情報をいいます。）については、公表しません。
- ・ 提出された意見に対する市の考え方は、意見をいただいた方々に個別に回答するのではなく、類似する意見を集約するなどして、意見の概要とそれに対する市の考え方を公表します。  
また、案の修正を行った場合は、その修正案を公表します。

■ 意見の概要及び意見に対する市の考え方の公表時期並びに公表場所

- 公表時期 令和2年3月頃を予定しています。
- 公表場所 市ホームページ、市街地振興課学園地区市街地振興室、情報コーナー（庁舎1階）、各窓口センター、各地域交流センター



# つくば中心市街地 まちづくり戦略

(つくば駅周辺基本方針)

令和2年(2020年)●月

## 目次

1. はじめに.....	- 3 -
(1)つくば市が目指すまちづくり.....	- 3 -
(2)つくば駅周辺の中心市街地の状況と変化.....	- 3 -
(3)つくば駅周辺の特色.....	- 3 -
(4)市民が求める中心市街地像.....	- 3 -
(5)つくば中心市街地まちづくり戦略(つくば駅周辺基本方針)とは.....	- 4 -
2. 将来像とまちづくりのコンセプト.....	- 5 -
3. 中心市街地におけるまちづくりの基本方針.....	- 6 -
(1)中心市街地まちづくりの基本方針.....	- 6 -
(2)中心市街地まちづくりの重点エリア.....	- 11 -
4. 実現に向けた施策展開.....	- 12 -
(1)リーディングプロジェクト.....	- 13 -
(2)重点エリアとリーディングプロジェクトの全体像.....	- 22 -
5. 戦略の推進に向けた市の考え.....	- 23 -

## 1. はじめに

### (1) つくば市が目指すまちづくり

- つくば市は、社会・経済等の情勢変化に的確に対応し、諸課題を克服しながら次の世代に継承・発展させていく「持続可能都市」を目指しています。
- 多様なコミュニティの中で、顔と顔が見えるつながりをつくり、挑戦が新たなまちの活力を生み出し、さらなる好循環を生み出すことで、まちを持続的に発展させていくという想いを込め、「つながりを力に未来をつくる」を「つくば市未来構想」のまちづくりの理念として掲げています。

### (2) つくば駅周辺の中心市街地の状況と変化

- 筑波研究学園都市建設によりその都心地区として整備され、公共施設や文化施設・商業業務施設などが集積し、つくばの顔となっているエリアです。
- 筑波研究学園都市の建設から約 40 年が経過し、つくばエクスプレスが開通し鉄道駅を中心とした新たなエリアの整備が進む一方、公務員宿舎等が処分され、大規模商業店舗が撤退するなど、中心市街地をとりまく環境は大きく変化しています。
- 研究学園都市建設により建設された特徴的な建築物や都市基盤は老朽化が進んでいます。

### (3) つくば駅周辺の特色

- 筑波研究学園都市の都心地区として、歩行者自転車専用道路（ペDESTリアンデッキ）と様々な施設や大小の公園・広場などの豊かなパブリックスペースが整備されています。
- 文化ホールや図書館、国際会議場、大学等の教育・文化施設などが集積しており、研究学園都市にふさわしい文教的な環境を形成しています。
- 本市最大の交通結節機能を有し、首都東京や市内の各拠点だけでなく、空港へのネットワークが形成され、国内外ともつながるつくばの玄関口です。
- 市における、商業・オフィス機能の中心として、多くの雇用や税収を生み出しており、広域からの来街者を集める県南の中心的な役割も担っています。

### (4) 市民が求める中心市街地像

- 平成 30 年 7 月に策定した「つくば中心市街地まちづくりビジョン」では、求められる中心市街地実現の第一歩として、「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いっしょに描き、共有するため、目指すべき将来像やまちづくりのコンセプトを示しました。
- 「つくば中心市街地まちづくりビジョン」の策定にあたり、現状分析を行うとともに、アイデア募集や居住者や従業者、来街者へのアンケート調査、公開シンポジウム、パブリックコメントを通じ、中心市街地の利用に係る状況や望まれる機能、まちづくりへの意見の把握を行いました。

- 市議会においても、「つくば中心市街地まちづくり調査特別委員会」が平成 31 年 2 月に設置され、活発な議論を経て、中間報告が 12 月に取りまとめられました。
- なお、本戦略は、つくば駅周辺の中心市街地を対象としますが、「つくば市未来構想」で定めた「田園都市ゾーン」において「つくば中心市街地地区」と並んで、特に重要となる拠点としてあげられており、副都心としてのまちづくりを進めることとされている「研究学園駅周辺地区」とは、連携してまちづくりを進めていきます。

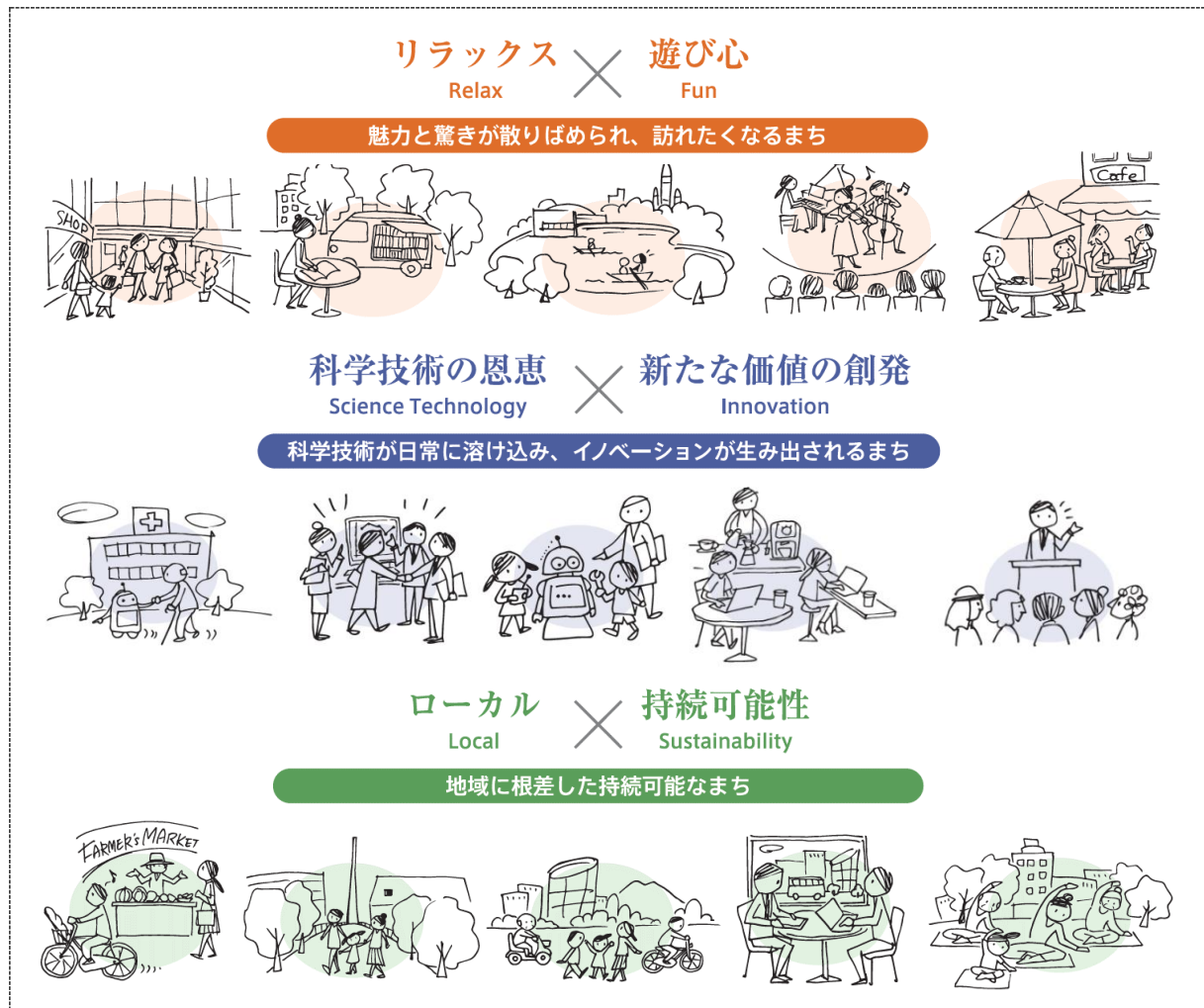
#### (5) つくば中心市街地まちづくり戦略(つくば駅周辺基本方針)とは

- これからの人口減少・少子高齢化社会において、中心市街地は、多様な人々の出会いや交流を通じたイノベーションの創出や人中心の豊かな生活の実現する都市空間の形成、様々な体験ができる場、歩いて暮らせる環境の形成等が求められています。
- つくば市の中心市街地は、多様な人々の出会いや交流を生むための場づくりや多くの人が楽しめる場づくり、チャレンジをする人を応援する場づくり等を進めることで、つくばの活力となりうるポテンシャルを持っています。
- 「つくば中心市街地まちづくり戦略(つくば駅周辺基本方針)」は、「つくば中心市街地まちづくりビジョン」に基づく持続可能都市の実現に向け、まちづくりの方針や具体化に向けた取組を定めたものです。
- 今後は、「つくば中心市街地まちづくり戦略(つくば駅周辺基本方針)」をもとに、迅速で効果的な取組を戦略的に進めていきます。

## 2. 将来像とまちづくりのコンセプト

「つくば中心市街地まちづくりビジョン」では、つくば駅周辺の中心市街地のまちづくりにあたり、「目指すべき将来像とまちづくりのコンセプト」を下記のとおり定めています。

今後、つくば駅周辺の中心市街地のまちづくりを進めるうえで、「中心市街地がこんなまちになる、中心市街地を訪れるとこんなことが出来る」というイメージを表現し、共有するものです。



出典: 上図は「つくば中心市街地まちづくりビジョン」から引用

「つくば中心市街地まちづくりビジョン」を定めた考え方の背景には、国連によって2015年に策定された「持続可能な開発目標 SDGs」があり、このSDGsという世界共通の物差しを活用し、地域の状況を俯瞰すると、つくばにはつくばにしかない多くの資源があることを再認識することができます。その資源をまちづくりにいかし、つくばだけにしかないまちづくりを実現することで地域の魅力向上や課題解決につなげる、このような「つくばならではの」を十分にいかしたつくば駅周辺のまちづくりを進めていきます。



### 3. 中心市街地におけるまちづくりの基本方針

前述した目指すべき将来像とまちづくりのコンセプトを実現するための基本方針とエリアを定めま  
す。

#### (1) 中心市街地まちづくりの基本方針

##### 方針1 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

研究学園都市の理念を踏まえ、最先端の研究成果を生み出すとともに、科学技術により社会課題  
の解決を行い世界のモデルとなる持続可能なまちづくりを進めます。

##### まちの特徴・資源をいかした視点

筑波研究学園都市の特徴である、研究開発機能の集積とネットワーク、世界中から集まる多様な  
人材をいかします。

様々な社会課題を共有し、課題解決や新たな価値創造に向け、市民・研究者・企業等、多様な人  
材が出会い、交流する機能の強化を図る仕組みづくりを検討します。

##### 重点戦略1-1 科学技術を活用する社会実装の推進

###### 1-1-1 最先端の科学技術を社会実装する街区の創出

実証が可能な街区開発や街区単位でのデータの解析、施設設備の共同利用など効果的  
に科学技術の社会実装を進める場の創出を推進します。

###### 1-1-2 まちなかでの実験の推進

つくばの特徴的な歩車分離の歩行者ネットワークや多様な都市機能の集積をいかし、自  
動運転やモビリティロボットなどの実証実験が促進される環境整備を推進します。

##### 重点戦略1-2 実験や挑戦の支援環境と交流機能の強化

###### 1-2-1 多様な人材の交流を促す場づくり

イノベーションを創出するため、多様な人材が出会い交流する場づくりなど交流機能を強  
化します。

###### 1-2-2 研究機関の連携の促進

大学・研究機関、企業、行政など様々な関係者がつながり、連携することで新たな価値を  
創出するため、各機関同士の連携を促進します。

###### 1-2-3 社会実装を促進する支援窓口の創出

近未来技術の実証実験の提案を受け付ける窓口や、革新的な技術の製品化やサービス  
化の相談窓口、事業者同士のマッチングなどが活発に行われる仕組みを関係者と連携しな  
がら検討します。

## 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

ペDESTリアンデッキや公園が一体となった緑豊かな街並みのなかで、様々な人が提供する「科学技術の成果」や「市民活動の成果」などに身近に触れることができるなど、「自然」と「多様な人々」が融合した「つくばならではの」持続可能なまちづくりを進めます。

### まちの特徴・資源をいかした視点

つくば駅周辺には、ペDESTリアンデッキや様々な施設、大小の公園・広場などのパブリックスペースが整備されていますが、単なる歩行者空間としてではなく、人々が集い・憩う多様な活動が繰り広げられる場へ変えていくことが重要です。また、市域は南北に長い形状ですが、平坦な地形に恵まれていることから自転車で快適に移動することができます。

これらのペDESTリアンデッキや公園・広場に、ユニバーサルデザインに配慮した人が憩える空間や滞留できる空間を創出し、また、その空間を活用するための仕組みづくりを進めます。

### 重点戦略2-1 つくばならではの体験を創出

#### 2-1-1 つくばの自然をいかした体験の場を創出

つくばらしい景観を形成している公園内の豊かな緑や水辺などの自然をいかし、こどもから高齢者まで幅広い年代が楽しめるつくばならではの体験ができるレクリエーションの場を創出します。

#### 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

意欲・アイデアのある民間企業や NPO、学生団体等と連携し、ペDESTリアンデッキや公園・広場等のパブリックスペースの魅力を高め、多様なアクティビティや交流を生む場を創出します。

#### 2-1-3 こどもが科学等を遊びながら学べる場の創出

こどもたちが科学等のつくばの魅力に興味を持つ仕掛けをまちなかに取り入れ、遊びながら学べる場を創出します。

### 重点戦略2-2 つくばならではの街並みの創出

#### 2-2-1 緑豊かなゆとりある都市環境の創出

公務員宿舍跡地等については、地区計画等による緑豊かなゆとりある都市環境の誘導を図ります。

#### 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

ペDESTリアンデッキに顔を向けた建物配置やエリア特性に応じた建物低層部へののにぎわい機能導入等個性ある地域の情景をいかしたまちづくりを誘導します。

#### 2-2-3 自転車が快適に利用できる環境整備の推進

自転車と自動車、歩行者のそれぞれが安全かつ快適に走行できるよう、自転車走行空間ネットワークを構築し、自転車通行帯等の整備やサイクリスト向けのサービス環境整備を推進します。

#### 2-2-4 誰もがくつろげる居場所づくり

ペDESTリアンデッキや公園・広場等のパブリックスペースに、官民連携により安全・安心で来街者や市民がゆっくりとくつろげる居場所となる空間を形成します。

**重点戦略2-3 まちの価値を高めるまちのマネジメント**

**2-3-1 まちのブランディング、PR の実施**

まちの資源をいかした付加価値を創出するブランディング、PR を実施します。

**2-3-2 まちの機能を補い、調整する仕組みづくり**

持続性あるまちづくりに向け、多種多様なまちづくりの担い手が活躍できるようなエリアマネジメント等の仕組みを構築します。

**方針3 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**

世界中の挑戦意欲ある人材が集まり、新しいビジネスにチャレンジしやすい環境を構築し、持続的な経済成長を可能にするまちづくりを進めます。

**まちの特徴・資源をいかした視点**

約150の研究機関が持つ最先端の研究・事業シーズ、約2万人の研究従事者など、研究学園都市ならではの集積や国内外からのアクセス性をいかし、経営者や研究者、投資家等のネットワークを強化し、新たなビジネスを創出することで、市民の生活向上や雇用創出、税収の増加につなげていきます。

**重点戦略3-1 新たなビジネスを生む場の創出****3-1-1 交流の場の創出**

企業、投資家、大学・研究機関、行政等が活発に交流し、知識や事業シーズ、人、資金の好循環を生み出すため、コワーキングスペースやセミナースペース等交流機能の整備や他の交流の場との連携を促進します。

**3-1-2 創業支援の場の整備**

新たなイノベーション拠点や民間の商業業務施設、公共施設などを有効活用し、シェアオフィスやチャレンジショップなど挑戦を受け入れる環境整備を促進します。

**重点戦略3-2 新たなビジネスを支える政策の充実****3-2-1 起業支援・経営支援**

起業や経営に関するセミナーの実施や創業手続きのワンストップサービスの提供、会社設立に向けた補助・融資や経営安定化・事業拡大に向けた融資、販路開拓活動等への支援を充実します。

**3-2-2 外国人が過ごしやすいまちづくり**

国際競争力を高め、持続的な発展を維持していくためには、海外からの卓越した研究者や事業者、投資家などの参画が重要であることから、来街者や生活する外国人が過ごしやすいまちづくりを行うとともに、外国人向けの支援窓口や一時滞在型の住宅提供などの生活支援も検討します。

**3-2-3 多様な働き方を応援するサービス提供**

外国人研究者や留学生、子育て世代、高齢者、障がい者など様々な人々が場所や時間に捉われず働きやすくなる環境づくりを行います。

## 方針4 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

つくば駅周辺の拠点性と市内各地に散らばる様々な魅力の連携により、人の流れや経済効果を互いに波及させるなど市域全体が持続可能となるための活力が生み出されるまちづくりを進めます。

### まちの特徴・資源をいかした視点

つくば市内各地に点在する、特産物や観光資源などの地域の魅力をみがき、中心市街地の発信力を高める仕組みづくりやつくばで生まれた近未来技術の社会実装の成果や新たに生み出される経済効果を市域全体に還元する仕組みづくりが必要です。

また、市内最大の交通結節点であるつくば駅周辺と市内周辺部をより行き来しやすくすることで、つくばへの来街者や周辺住民の交流を促進し市域全体の活力を創出します。

### 重点戦略4-1 つくば駅周辺の集客を市内周辺部のにぎわいにつなぐ

#### 4-1-1 つくば駅周辺における情報発信の強化

市内最大の交通結節点であるつくば駅の周辺では、来街者を迎えるサービスや利便施設を検討するとともに、地域の情報を積極的に発信することにより、人の流れを市内周辺部に波及させます。

#### 4-1-2 市内周辺部の魅力を活用したイベント等の実施

市内の特産物や観光資源などの地域の魅力を活用した特色のあるイベント等の開催により、市内周辺部の魅力に触れる機会を設け、中心市街地のにぎわいを市内周辺部のにぎわいにつなげていきます。

#### 4-1-3 地域のチャレンジする人を応援する場の創出

「市民文化祭」や「まつりつくば」といった各地域で活躍する・チャレンジする人による様々な活動の発表の場づくりを進め、市民の活力でにぎわいを創出します。

#### 4-1-4 つくば駅周辺と市内周辺部のアクセスの強化

商業施設や文化芸術施設等が集積するつくば駅周辺と市内周辺部を結ぶ公共交通の充実、駐輪場・駐車場の利便性向上等により、双方向のアクセス向上を図ります。

### 重点戦略4-2 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

#### 4-2-1 つくば駅周辺の都市機能の集積

都市機能の誘導を促進し、来街者や市民、民間事業者へまとまったサービスを持続的・効率的に提供するため、行政機能や商業・オフィスなどの立地を促進する都市計画・建築制度や国等の制度の活用等によるインセンティブの検討を行います。

#### 4-2-2 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

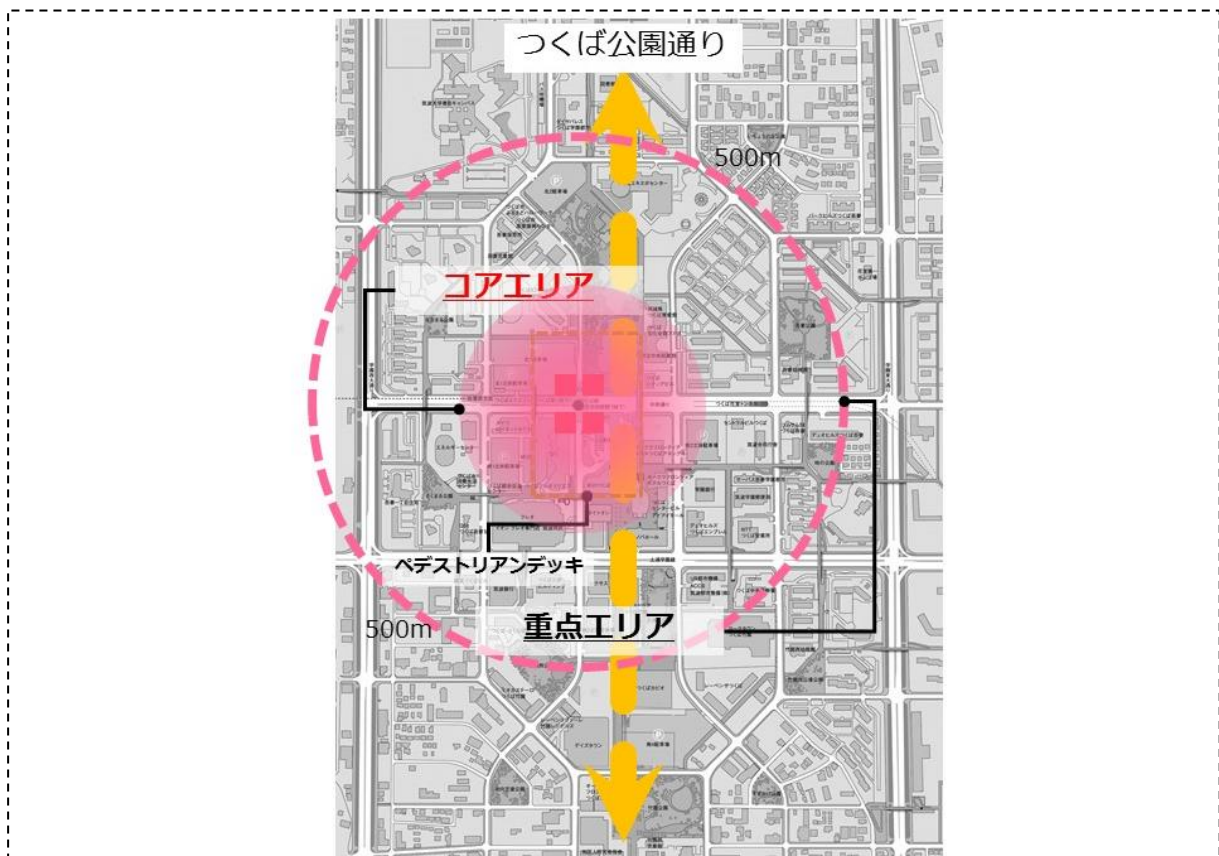
国内最大の科学技術の集積をいかしたつくば駅周辺の魅力創出により、つくば市全体のブランド力を向上させます。

## (2) 中心市街地まちづくりの重点エリア

中心市街地の「将来像」を実現させていくために、「まちづくりの基本方針」を踏まえ、つくば駅周辺におけるまちづくりの核となる資源であるつくばセンタービルやつくばセンター広場、中央公園、それらを結ぶペDESTリアンデッキで構成され、歩きやすく都市機能が集積したつくば駅から概ね 500メートルの範囲を「重点エリア」として設定します。また、中心市街地を南北に貫くペDESTリアンデッキである「つくば公園通り」をつくばらしい体験に出会え、中心市街地の回遊を支えるにぎわいやつながりを生む軸として設定します。

また、来街者がつくば駅に降り立ち、最初に視界に入る4つの街区に張り巡らされたペDESTリアンデッキを中心とした沿道空間は、「重点エリア」内の移動と滞留の拠点となる空間であり、「コアエリア」として設定します。

「重点エリア」の価値を高めるにあたり、同エリア内の市有地や公共施設は、中心市街地の「将来像」の実現に向けたまちづくりの核となる希少な資源であることから、官民連携も視野に入れ戦略的に改修・整備等の取組を進めていきます。このほか、同エリア内の筑波大学が中心となって検討を進めているアリーナ整備構想事業予定地などの土地利用転換が見込まれる公有地や民有地についても、市は土地利用転換のタイミングを的確に捉えて周辺に配慮し、まちづくりの方針と合致した開発計画となるよう働きかけていきます。また、「コアエリア」においては、来街者の移動と滞留の拠点となる空間を形成するために、様々な来街者が訪れることができるよう、駅前にふさわしい都市機能が集積していることが望ましいことから、住宅制限など積極的な誘導方策を検討していきます。



## 4. 実現に向けた施策展開

「2. 将来像とまちづくりのコンセプト」と「3. 中心市街地におけるまちづくりの基本方針」を実現するためには、重点エリアを対象に、「何に取り組むか」と「どこで取り組むか」の視点を組み合わせて整理し、概ね今後5年間に市が先頭に立って優先的に進める事業を「リーディングプロジェクト」に位置づけます。

市が「リーディングプロジェクト」に早急に取り組むことで、民間開発や市民主体のまちづくり活動の活発化など多様なまちのプレーヤーとの連携や主体的な活動を誘発していきます。

## (1)リーディングプロジェクト

### プロジェクト1 つくばセンタービルリニューアル

研究学園都市のシンボルとして長年親しまれているつくばセンタービルは、市が一部を保有する、駅に近い希少な空間であるため、駅前に必要な機能導入を検討し、駅前にふさわしい持続可能都市の拠点としてリニューアルします。

#### ◇ 現状

- つくばセンタービルは、筑波研究学園都市建設の初期に、都心形成を促進する公共機能(公民館、ホール)と商業業務機能(ホテル、飲食店、銀行、オフィス等)を兼ね備えた中核的な施設として、著名な建築家である磯崎新氏により設計されました。
- つくばセンタービルのなかでも、特に、市が所有するアイアイモールについては、空きテナントが目立っており、にぎわいが低下しています。

#### ◇ 課題

- つくば駅周辺は、つくばエクスプレス開通や大規模商業施設の撤退等により、人の流れが変化したことや周辺に商業施設が立地したことから、つくばセンタービルに求められる役割が変化してきています。
- つくばセンタービルは、外からの視認性や動線が悪いことや一部の設備に老朽化がみられる等多くの課題を抱えています。

#### ◇ 実施事項

- **市民の利便性が高く多くの人交流できる場の創出**  
市民サービスを高めるため、現在のセンタービルに入居する吾妻交流センターや市民活動センターなどの公共施設の配置の見直しや機能の向上を図るほか、行政窓口等の新たな公共施設の導入についても検討します。
- **つくばの持続的成長を支える新たな拠点の創出**  
駅前という利便性に優れた立地環境をいかし研究学園都市の機能を向上させる、人が集い、交流するイノベーション拠点(シェアオフィス、コワーキングスペース、研究機関の窓口機能、スタートアップ支援等を含む)の整備を検討します。



## プロジェクト2 つくばセンター広場リニューアル

ペDESTリアンデッキのネットワークが集中する拠点であり、つくばらしい特色のある様々なイベントが開かれる市民の庭としての機能を持つつくばセンター広場を市の玄関口である駅前広場と連続したにぎわいや交流を生み、つくばならではの街並みと調和を図る広場にリニューアルします。

### ◇ 現状

- つくばセンター広場は、鉄道と路線バスや高速バス等が集まる市内最大の交通結節点であるつくば駅に近接し、魅力を高めることで地域内外の人が集い・憩う、まちの中心的な場所となりうる空間です。
- つくばセンター広場は、1階レベルに窪まったフォーラム、2階レベルのペDESTリアンプラザ、この二層をつなぐモニュメントプラザなど多様な空間で構成されています。
- 多様な憩いと集いの場及びにぎわいの場を市民に提供し、市民の相互の交流及び生活文化の向上を促進するため、市内最大のイベントである「まつりつくば」の中心的な会場として使用されるほか、つくばペデカフェプロジェクトとして様々なイベントやマルシェなどの取組を継続的に行っています。

### ◇ 課題

- つくばセンター広場のフォーラムやモニュメントプラザは、視認性が低く、動線がわかりにくい空間であるため、アクセスをスムーズにする工夫が必要です。
- つくばセンター広場のペDESTリアンプラザは、歩行者の南北の移動を支えるペDESTリアンデッキ(つくば公園通り)に接し、移動と滞留が混在する空間であるため、互いを妨げることのないよう工夫が必要です。

### ◇ 実施事項

#### ○ イベントのしやすい広場の整備

イベントやパフォーマンス活動等のしやすい広場空間となるよう、雨天時の対応や電源設備の充実、広場への動線の改良等空間の質を高める整備を目指します。

#### ○ 日常的なにぎわいが生まれる広場の運営

駅周辺に立地する店舗との連携や様々なイベントが開催される仕組みづくりにより、日常的に様々なアクティビティが生まれる広場運営を目指します。

### プロジェクト3 イノベーション拠点の創出

つくば駅周辺の大街区宿舍跡地については、大規模で駅に近い希少な空間をいかし、研究学園都市の中心にふさわしいイノベーションを誘発する都市機能の誘導に向け、様々な誘導施策を検討します。また、実現に向け土地所有者である関東財務局と処分手法等について協議しながら土地利用を実現していきます。

#### ◇ 現状

- 市内に立地する国家公務員宿舍跡地については、国の処分計画に基づき、段階的な処分が進められており、処分にあたっては、これまでの優れた住環境を保全するため、市は、地区計画等による街並み誘導を行ってきました。
- 今後処分が予定されているつくば駅に近接する吾妻地区の宿舍については、地域の活力の向上につながる、住宅だけではなく複合用途について、民間事業者へのヒアリング調査も含めた検討を行っています。

#### ◇ 課題

- つくば駅周辺は、つくばエクスプレス開通や国家公務員宿舍等の廃止、大規模商業店舗の撤退など環境が変化しています。
- つくば駅周辺は、公共的な土地利用が多いため、民間事業者による立地が限られています。

#### ◇ 実施事項

- **駅近接の立地をいかしたつくばの新たな拠点形成**

研究学園都市の研究成果や人材の集積をいかした交流の場や新モビリティサービス、住民サービスのデジタル化など最先端の技術を街区単位で実現できる社会実装の場となるようなイノベーション拠点の形成を目指します。
- **つくばらしい街並みの誘導**

多様な都市機能の集積を図るとともに、つくばらしい緑豊かな街並みを誘導します。なお、必要に応じて用途地域や文教地区等都市計画の変更を検討します。

## プロジェクト4 地域と連携したパブリックスペースの活用

つくば市の特徴的なパブリックスペースである、ペDESTリアンデッキ、公園、つくばセンター広場を使用し、地域の団体が中心となったオープンカフェやイベント、マルシェ等に活用することで都市の魅力創出やにぎわいを生み出す活動を支援します。

### ◇ 現状

- つくば駅周辺を含む研究学園地区内は、公園や広場がバランスよく配置され、それらがペDESTリアンデッキと結ばれることで、人が中心の安全・安心で、緑豊かなオープンスペースと特徴的な都市景観を創出しています。
- つくば市の強みであるこれらの公共空間を上手に活用し、日常的なにぎわい創出を図るため、これまで市は、イベントやマルシェ、イルミネーション、屋外フリースペースなど様々な取組を継続的に行っています。

### ◇ 課題

- ペDESTリアンデッキのネットワーク活用を前提としていない建築物の立地が進んでおり、ペDESTリアンデッキ沿道における街並みの連続性が損なわれることが懸念されます。
- ペDESTリアンデッキ、公園、つくばセンター広場といったパブリックスペースは、様々な手続きや制約があることから、利活用に興味を持った人がチャレンジするハードルが高く、ハードルを下げることや利活用に関心を持つ人を増やす必要があります。

### ◇ 実施事項

- **公共空間での新たな場づくりの推進**  
にぎわいや魅力の創出のため、大きな施設のみに頼るのではなく、公園などのパブリックスペースを活用した小さな取組の実施を支援します。
- **歩いて楽しい公共空間の形成**  
ペDESTリアンデッキに向けた建物低層部へのにぎわい機能導入や路面型店舗の誘導やオープンカフェ、滞留空間の創出など歩いて楽しい空間づくりが推進されるような仕組みを検討します。
- **訪れたいイベントの推進**  
常に何かがあると期待させさせるような、オープンカフェやイベントだけではない、日常的なアクティビティを生む市民団体等の活動の支援・調整やパブリックスペースの活用が促進されるような制度を検討します。

## プロジェクト5 中央公園リニューアル

つくば駅周辺のにぎわいやコミュニティ活動、子育てしやすい環境づくりなど、こどもから高齢者までのあらゆる世代が楽しめる駅前公園に相応しい空間づくりを検討します。

### ◇ 現状

- 中央公園は、つくば駅に隣接し、図書館、美術館、エキスポセンターなど文化施設に囲まれた公園です。
- 園内には、古民家(さくら民家園)やレストハウス(市民ギャラリー等)、野外劇場、大小の池や噴水などの特徴的な資源もあります。
- つくば駅周辺の魅力やにぎわいの創出に向け、これまで市は、BBQ・カヌー体験、水遊び場、イベントなどの様々な試行的な取組を行っています。

### ◇ 課題

- 公園・緑地は、効果的・効率的な維持管理・運営が求められる一方で、多様化・複雑化する市民ニーズへの対応が必要となっています。
- 中央公園は、駅前にあるつくばの顔となる象徴的な公園として、市民から親しまれている空間ですが、ポテンシャルをいかしきれていない状況です。

### ◇ 実施事項

#### ○ 市民ニーズに対応した魅力ある空間づくり

公園内にある古民家(さくら民家園)やレストハウス(市民ギャラリー等)、野外劇場、大小の池や噴水、公園に隣接する図書館や美術館、エキスポセンターなどの特徴的な資源をいかし、多くの人の利用に応えられる特色や魅力のある空間づくりに努めます。

#### ○ 地域のチャレンジする人を応援する場づくり

地場産の商品を提供するマルシェや文化芸術活動を披露するアートフェアなど地域のチャレンジする人の発表の場となるよう、挑戦を受け入れる環境を促進します。

#### ○ 新たなにぎわいを生み出す仕組みづくり

多様な人々のニーズに対応しながら、効率的な公園の維持管理を行うため、Park-PFIも含めた官民連携の新たな仕組みづくりや、公園の特色をいかして新たなにぎわいを生み出す機能の導入についても検討します。

**プロジェクト6 エリアマネジメント団体設立による官民連携のまちづくりの推進**

まち全体の価値を向上させ、市内外からの人の流れをつくば駅周辺に呼び込むため、官民が連携したエリアマネジメントを積極的に推進する団体を設立し、持続あるまちづくりを実現します。

**◇ 現状**

- 一般的に中心市街地におけるエリアマネジメントは、駅前で商店等を営む個人の地権者や民間企業が中心となって行われていますが、つくば駅周辺の中心市街地は、研究学園都市建設時に全面買収で都市開発が行われた経緯から、一体的な土地利用が行われており、地域に根ざした地権者が多くありません。
- つくば駅前におけるエリアマネジメントは、地域に立地する企業や団体が中心となり構成される「つくばセンター地区活性化協議会」がその役割の一部を担っています。

**◇ 課題**

- 現在、「つくばセンター地区活性化協議会」は、清掃活動や防犯パトロール等環境整備活動やランタンアートやストリートサンデー等イベント活動の事業を行っていますが、人員や運営費が限られており、一部の団体に依存した組織形態であることから、継続的に活動していくことは困難な状況です。
- まちの価値を向上させるエリアマネジメントを強化し、魅力的な取組を行うには、地域に根ざし、主体的に活動ができるプレーヤーが必要です。
- 単発ではなく継続的に人を呼び込むための活動や人材が不足しています。

**◇ 実施事項****○ エリアマネジメント団体の設立**

官民が連携し、パブリックスペースの活用などのまちに不足している機能の実施や魅力あるテナントの発掘・誘致など、自らまちをつくり、まちを育てていくことができるエリアマネジメント団体の設立を検討します。

**○ まちを一体化することによる価値の向上**

MOG、Q't、旧クレオ、BiVi つくばといった店舗や公共施設、ホテル等エリアを構成する事業者が連携し、デザインの統一、まちのルールづくり、情報発信、オープンカフェやイベント等を共創することでまちの価値を高めます。

**プロジェクト7 産業振興センターを拠点としたスタートアップ推進**

起業家、研究機関、投資家、金融機関等のスタートアップに関わる多様な人々が集まる交流スペース、カフェ、コワーキングスペース、ミーティングルームの他、起業相談などスタートアップのビジネスを推進する様々なサービスを提供します。

**◇ 現状**

- つくば市では市内の各支援機関と連携しながら創業支援を実施しており、市内での創業数は年を追うごとに増加しています。このような創業支援をさらに強化することで、つくば市に集積された豊富なシーズから数多くのスタートアップが生み出される可能性があります。
- 創業環境の利便性向上のため、令和元年10月「産業振興センター」をリニューアルし、スタートアップの拠点として、多様な起業ステージにおけるチャレンジを支援しています。

**◇ 課題**

- スタートアップの新規参入を促進するため、学生や研究者などが起業に取り組む機運の醸成や、潜在的起業希望者のスタートアップに関する知識面・心理面のサポートを行う必要があります。
- 経営者人材やスタートアップへ投資を行うベンチャーキャピタル等の担い手が不足しています。
- 法人を設立する際等に必要な手続きについて、ワンストップで相談できるところがなく、開業にかかる負担が大きい状況です。

**◇ 実施事項**

- **起業セミナーの実施やスタートアップ関係者との交流機会の充実**

学生や研究者等を対象に、起業や経営に関するセミナーや相談会を定期的実施します。また、スタートアップ関係者とのイベントを開催し、仲間やビジネスパートナーとの出会いや交流を生む場としていきます。
- **国内外インキュベーション施設等との連携促進**

国内外のインキュベーション施設等とのパートナーシップを強化し、産業振興センターを利用するスタートアップがビジネス活動をしやすい環境整備を行うとともに、スタートアップ関係者の呼び込みを図ります。
- **創業手続ワンストップサポートの提供**

創業手続きに関する書類の作成等に関するサポートを実施します。

## プロジェクト8 つくばの玄関口のおもてなし機能向上

市内最大の乗降客数を誇り、国内外からビジネス客や観光客などがつくばを訪れる際の玄関口であるTX「つくば駅」の改札口前スペース(つくば駅ナカ)からバスターミナル、ペDESTリアンデッキの立体的なネットワークをいかしたおもてなし機能の向上を図ります。

### ◇ 現状

- TX「つくば駅」改札口前スペース、つくば駅ナカ(南北自由通路)は、地上と駅を結ぶ通路であると同時に、国内外からつくばを訪れる際の出発点となる重要な空間の1つとなっています。
- 来街者への案内・おもてなし機能は、BiVi つくば 1 階にある「観光案内所」に備えられており、観光やビジネスで訪れた来街者に向け、市内で行われているイベントや名峰筑波山などの恵み豊かな自然、最先端の科学技術などつくばの魅力・歴史など、まちの情報発信やレンタサイクルの受付などを行っています。
- BiVi つくば2階にある「交流サロン」では、来街者や市民へ多様性あるつくばのまちの魅力を発信していくため、科学に触れることができるイベントなど様々な体験ができる取組を実施しています。

### ◇ 課題

- TX「つくば駅」改札口前スペース(つくば駅ナカ)からバスターミナル、ペDESTリアンデッキ等への動線は立体的なため、分かりにくい部分があります。
- つくば駅ナカ(南北自由通路)は、地上と駅を結ぶ安全で快適な通路や鉄道利用者の待合スペース、市内の優れた物産品の提供が行われる空間などを備えていますが、目的地に案内する機能が不足しています。
- この玄関口は、来街者だけでなく、通勤・通学など日常的な市民の利用もあるため、駅周辺の施設との住み分けを図りながら利便性の向上や地域の魅力発信の強化が期待されます。

### ◇ 実施事項

- サイクリスト向けサービスの向上による市内の回遊促進  
 レンタサイクルだけでなく、自転車を組み立てるスペースの提供やつくば霞ヶ浦りんりんロードへの路面表示などサイクリスト向けサービスの向上により、つくば駅周辺を出発点とした市域全体の回遊を促進します。
- つくば駅ナカ(南北自由通路)における情報発信  
 つくばの玄関口であるつくば駅ナカ(南北自由通路)の関係者と連携し、つくば駅周辺におけるイベント情報などを発信すること等で案内機能やおもてなし機能の向上を図ります。
- つくばならではの交流の場の創出  
 「交流サロン」において市民団体、大学・研究機関等と連携したセミナーやイベント等の開催をすることにより、つくばならではの交流の場を創出します。

## プロジェクト9 スマートシティの推進

革新的な技術や多様なデータの連携による新たなサービスの社会実装を推進し、便利で快適な市民中心のスマートシティを推進します。

### ◇ 現状

- 市内において Society5.0 社会実装トライアル支援事業等の実証実験や、つくばチャレンジ、セグウェイ等に代表されるロボットの公道走行実証が円滑に実施されており、市民の科学技術に対する理解度・受容性が高い状況にあります。
- 令和元年度には国土交通省「スマートシティモデル事業」の先行モデル事業に選定され、つくば駅周辺を主な実証エリアとした、バスの顔認証決済や医療とモビリティを組み合わせた新たなサービス(医療 MaaS)の実現に向けた実証実験が行われています。
- つくばの特徴的な歩車分離のペDESTリアンデッキは、新たなモビリティサービスの検証、実装フィールドとして国内でも有数のポテンシャルを秘めています。

### ◇ 課題

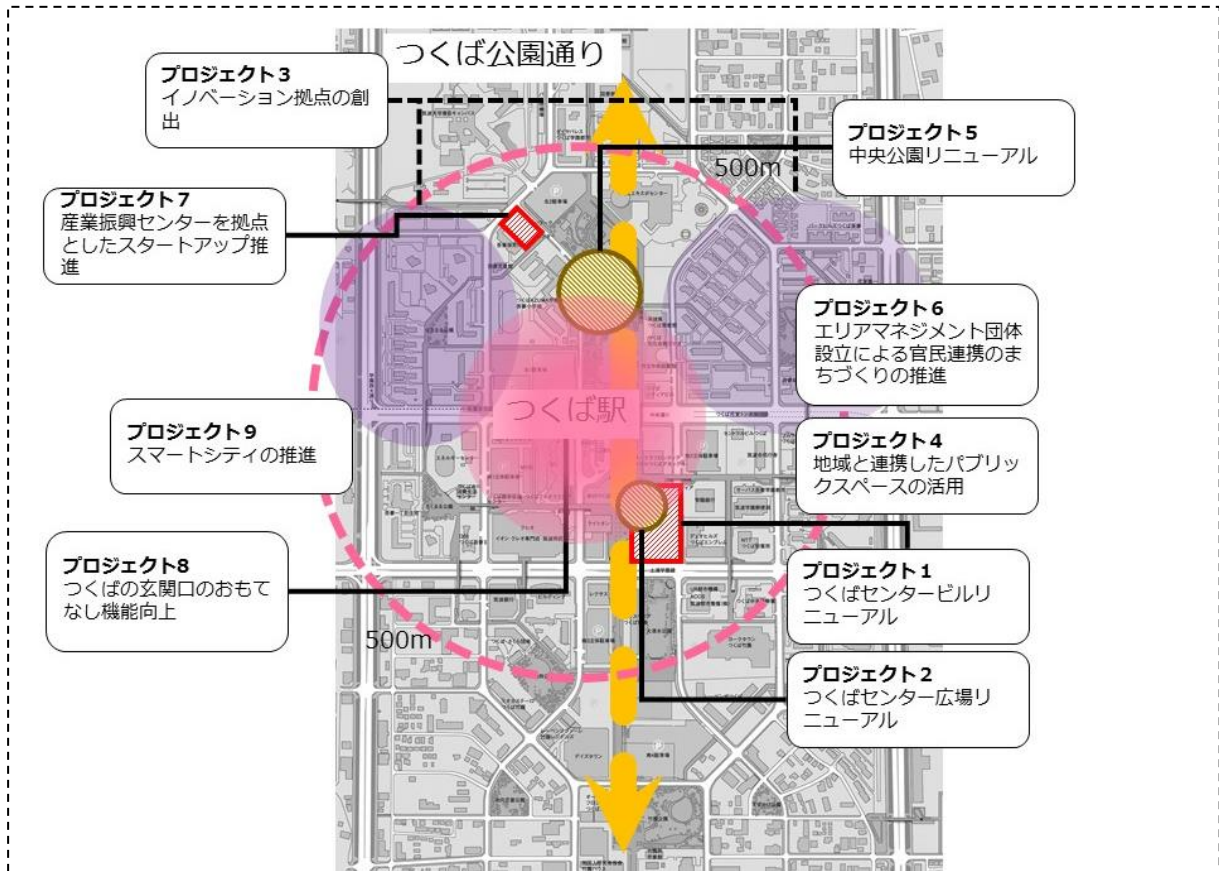
- 新たなサービスの社会実装には、サービス提供者からの丁寧な説明と市民の理解・協力を得ることが不可欠です。
- 新たなサービスを社会実装し、継続していくためには、当該サービスの事業性についてもしっかりと検証していくことが必要です。
- 革新的な技術を用いたサービスの社会実装は、法律上の取扱いが不明確であったり、規制が障壁となるなど、これらをクリアし、実証実験を開始するまでには多くの時間を要するケースが多いのが実情です。

### ◇ 実施事項

- **社会課題の解決を図る公民連携による新たなサービスの社会実装**  
国が進めるスマートシティ、スーパーシティ構想等の枠組みを最大限活用することで規制緩和を図り、大学・研究機関、企業等が持つ革新的技術と多様なデータ連携による新しいサービスの社会実装を推進します。



(2) 重点エリアとリーディングプロジェクトの全体像



## 5. 戦略の推進に向けた市の考え

戦略の推進にあたり、市は、以下の点に留意し取組の推進を図ります。

### ○ 多様な主体とのパートナーシップ

戦略を推進するためには、市は多様な主体と互いに連携することが必要です。特に中心市街地まちづくりの長期的な取組の展開を支えるうえでは、民間活力の活用による市の財政負担の軽減や継続的かつ専門的にまちづくりに携わる仕組みが必要です。そのためには、エリアの価値や魅力を維持する・魅力を高める、エリアマネジメントの視点を取り入れ、エリアマネジメント団体の設立など多様な主体が地域に関わる仕組みを構築し、地域の維持・管理・活用を図っていくことが必要です。

### ○ 市民とのパートナーシップ

つくば駅周辺は、市民が生活するうえで重要な場所であり、市民のまちに対する愛着を持つことができる場所となる必要があります。そのためには、プロジェクトの検討段階から住んでいる人や働いている人など市民と行政がパートナーとして協働することが重要であると考え、プロジェクトの各フェーズに応じて、アンケートやワークショップ等により多くの市民が主体的に参画できる機会を設けることを検討します。また、市民参画の手法についても、セミナー・勉強会など様々な手法で市民意識の醸成に向けて検討していきます。

### ○ まちづくり事業・制度の積極的な活用

リーディングプロジェクトを推進していくためには、特区や補助金などの国・県等の事業・制度を積極的に活用します。

### ○ 戦略の見直し

社会経済情勢の変化や地域課題や市民ニーズに的確に積極的に対応していくため、常にリーディングプロジェクトの必要性を検証しつつ事業の執行に努めるとともに、リーディングプロジェクトの見直しや追加などにより、柔軟に戦略を推進していきます。また、戦略の見直しにあたっては、必要に応じて関係者や専門家の意見を踏まえ、検討を行います。