

令和元年12月20日

つくば市長  
五十嵐 立青 様

つくば市議会議長 神 谷 大 蔵

**今後のつくば中心市街地まちづくりについての提言  
(中間報告)**

## 1. 特別委員会設置の背景と経緯について

昭和 60 年に筑波研究学園都市の核となる施設としてオープンした「クレオ」は、西武筑波店とイオンつくば駅前店が閉店したことにより、平成 30 年 1 月に閉館した。

その経緯の中で、つくば駅周辺における空洞化が懸念され、多くの市民から魅力ある中心市街地の実現を求める声やクレオ再生を望む声、公共施設の整備を求める声などが寄せられ、つくば市議会は平成 29 年 12 月議会において「つくば中心市街地の魅力あるまちづくりのための施策を講じることを求める決議」を行った。

市民アンケート調査、クレオの再生に向けて市が関与する手法の調査結果に基づき、市から平成 30 年 9 月に「クレオ再生案」が示されたが、最終的には議案提出に至らなかった。

そのこともあり、平成 31 年 1 月 28 日に開催した議会報告会では、市民から議会での議論の有無についての質問等、多数の声が届いた。

また、つくば市議会基本条例第 20 条において、「市政に関する重要な政策及び課題に対して、共通認識及び合意形成を図り、もって政策立案、政策提案及び政策提言を推進するため政策討論を積極的に行うものとする」とある。

以上のような背景・経緯から、今後の中心市街地のまちづくりについて、つくば市議会として詳細な調査と議論が必要であると考え、つくば市全域の活力の創出及び魅力向上を含めたつくば中心市街地の魅力あるまちづくりのための調査研究を目的とした議員 27 名からなる「つくば中心市街地まちづくり調査特別委員会」を、平成 31 年 2 月 18 日に全会一致で設置した。

本報告は、その調査特別委員会での途中経過を取りまとめたものである。

## 2. 特別委員会のこれまでの取組状況について

(1) 平成 31 年 3 月 4 日 特別委員会を開催

特別委員会の今後のスケジュールについて協議を行った。

つくば中心市街地まちづくりビジョン実現のために、共通認識及び合意形成を図り、議会として政策提言をまとめることを決定した。

「特別委員会として、報告を行うこと、特別委員会開催は 8～10 回程度を目安とすることとする。」

(2) 3 月 15 日 特別委員会を開催

現状把握と共通認識を図るため、以下の内容について、執行部から説明を受け、議員から質疑を行った。

- ア 中心市街地まちづくりビジョン策定のプロセス
- イ 中心市街地に関する各種データについて
- ウ 公務員宿舍跡地の動向について
- エ 中心市街地の動向について

(3) 3 月 22 日 特別委員会を開催

現状把握と共通認識を図るため、以下の内容について、執行部から説明を受け、議員から質疑を行った。

- ア 筑波都市整備株式会社の動向について
- イ クレオの動向について
- ウ 筑波大学アリーナ構想の動向について
- エ 周辺市街地振興の取組の動向について

(4) 4 月 25 日 特別委員会を開催

現状把握と共通認識を図るために、以下の内容について、説明を受け、議員から質疑を行った。

- ア 日本エスコンのクレオ再生に関する考え方について
  - イ 市長の中心市街地まちづくりの考え方について
- ※アについては、日本エスコンからの回答文を説明

(5) 令和元年 5 月 21 日 中心市街地の以下の場所・施設について現地調査を行った。

地域冷暖房システム・立体駐車場・ペDESTリアンデッキ  
つくばセンタービル・市立中央図書館

- (6) 6月1日 議員勉強会を開催  
今後のつくば中心市街地のまちづくりについて  
株式会社オガール 岡崎正信氏による講演と議員との意見交換
- (7) 7月29日 議員勉強会・意見交換会を開催  
ア つくばセンター地区活性化協議会の取組について  
イ つくば中心市街地取組状況について  
ウ 今後のつくば中心市街地のまちづくりについて  
筑波大学 藤井さやか准教授による講演と議員との意見交換
- (8) 8月30日 議員勉強会・意見交換会を開催  
ア 日本エスコンのクレオ再生計画の現状について  
イ 今後のつくば中心市街地のまちづくりについて  
筑波大学 藤井さやか准教授による講演と議員との意見交換
- (9) 10月11日 議員勉強会・意見交換会を開催  
今後のつくば中心市街地のまちづくりについて  
筑波大学 藤井さやか准教授による講演と議員との意見交換
- (10) 11月7日 特別委員会を開催  
提言のまとめ方について協議を行った。  
作業部会を設置し、提言をまとめていくこととなった。
- (11) 11月29日 特別委員会を開催  
作業部会案について協議を行った。
- (12) 12月13日 議員意見交換会を開催  
ワークショップを行い、提言についての意見集約を行った。
- (13) 12月19日 特別委員会を開催  
中間報告について協議を行った。

### 3. 現状と課題

つくば市は、つくばエクスプレスつくば駅周辺の中心市街地における「目指すべき将来像やまちづくりのコンセプト」を示す「つくば中心市街地まちづくりヴィジョン」を平成30年7月に作成した。

以下の中間報告は、そのヴィジョンの実現を目指し、つくば市の顔である中心市街地の魅力を向上させ、つくば市全域の活力の創出を目指すための中間報告である。

魅力ある都市には、必ずそのまち固有のシンボルがある。その意味からすれば、中心市街地は、つくばにとってのシンボル・顔となる場所である。このつくばならではの空間とつながりを使って、様々に楽しめる・体験ができる場所にする。

これまでに中心市街地では、まつりつくばを始め、つくばフェスティバル、つくばクラフトビアフェスト、ランタンアートなど、各種のイベントを開催して、賑わいづくりを行ってきた。このことは、つくば市の財産でもある。今後は、これらのイベントの実績をもとに、更なる活性化を目指すべきと考える。

それには、「つくばエキスポセンター、アルス、中央公園、つくばセンタービル・広場、旧クレオ、Bivi、大清水公園、カピオ」などの建物や施設に囲まれた空間は、他の都市にはないつくばならではの空間であることから、この空間を使って、この場所で過ごした時間の質を、更に上げていくという観点が重要ではと考える。

建物や施設が個別でバラバラだと意味をなさない。まちと一体的な演出・取組を行うことが重要である。中心市街地全体を見通し、どんなまちにしたいか、その戦略・仕組みを構築して、全体を回していくことが大切である。

このつくばならではのつながり全体がつくばの顔であり、その場所に、行けば楽しめる、何かあるといった場所にしていく。そのためには、その空間を使って、より体験ができる場所にしていくことが重要である。

## 4. 中心市街地が目指すべき方向・目標

「歩いてほっとする場所のある  
誰にでもやさしいまちなか」の形成

### ※注釈

中心市街地に行けば、常に何かやっている・集いたくなる「サードプレイス」があるといった歩行動線のもとで常に楽しめる場所にする。そして、中心市街地での滞在時間を長くすることが必要である。それには、「食」を中心としながらも、その他魅力あるイベントの開催が大切である。天候に左右されずに、イベントを行える環境づくりが必要である。

また、中心市街地は居住者にとっての場でもある。その視点も忘れずに、子どもや高齢者・障がい者、来訪者も含む誰にでもやさしい街中を目指すべきである。

特に、水辺の空間は、いわば街中のオアシスともいえる場所であり、「ほっとする場所」である。このような場所を更に快適な空間にする必要がある。

上記のために必要なこととして、ペDESTリアンデッキ、公園、道路などの施設や場所を「目的」によって使えるようにするなど、これまでの施設や場所等の使用に関する規則、許可、禁止事項等のルールの見直し・整理を行うなどして、より柔軟性を持たせることが必要である。

更には、全体的に街中を歩きやすくする。そのための取組を推進していくためには、行政だけでなく、各種イベント・サードプレイスなどの施策を推進していくマネジメント機能や街中を統一感を持ってデザインしていく機能が必要になってくる。センター地区活性化協議会のこれまでの取組等を検証しながら、エリアマネジメントを推進していく機能・組織が今後は必要である。

そして、中心市街地の魅力を向上させ、中心部と周辺部の連携やつながりを更に強くして、つくば市全域の活力の創出を目指すべきである。

※サードプレイスとは 家庭(第1の場)でも職場(第2の場)でもない第3の居心地の良い安らげる場所のこと。ストレスの多い現代社会においてはリラックスできる場所の必要性が指摘されている。

## 5. 具体的な取組

### イベントと日常の交流

- ・つくばのよさ、素材を活かしたイベントを開催すること。食、クラフト、音楽(発表の場)や、周辺市街地との連携で、市内各地のPRを推進する。
- ・効果的な情報発信の仕組みを構築すること。

### 科学技術

- ・科学のまち「つくば」を構築し、市民にとって最先端の科学技術が身近に感じられるようにする。
- ・国、県、大学、研究所、企業との連携を更に強めること。
- ・スタートアップ、ベンチャー企業などの活性化・育成を図ること。

### 空間整備

- ・センター広場、中央公園などに屋根の設置を検討すること。
- ・歩行動線の整備を検討すること。
- ・水空間の水質を改善すること。
- ・アイアイモールの改修を行うこと。
- ・モグ、キュート、旧クレオ、Bivi との連携した活用を行うこと。
- ・現在の中心市街地のつながりのある空間を活かすために駅近くにおいては、マンション建設の制限を検討すること。
- ・訪問者の満足度向上のために、駐車場の改善、利便性の向上を図ること。
- ・国家公務員宿舎跡地は、住宅のみでない活用方法を検討すること。
- ・フリーWi-Fiを整備すること。

つくば中心市街地まちづくり調査特別委員会委員名簿

委員長	おのやすひろ 小野泰宏	委員	つかもと ようじ 塚本洋二
副委員長	こくぼ たかし 小久保貴史	委員	やまもと みわ 山本美和
委員	やまなか まゆみ 山中真弓	委員	はまなか かつみ 浜中勝美
委員	こもりや さやか 小森谷佐弥香	委員	おおくぼ かつひろ 大久保勝弘
委員	たかの ふみお 高野文男	委員	はしもと けいこ 橋本佳子
委員	ながつか たかひろ 長塚俊宏	委員	たかの すすむ 高野進
委員	くろだ けんすけ 黒田健祐	委員	やなぎさわ はやお 柳沢逸夫
委員	みながわ ゆきえ 皆川幸枝	委員	すとう みつあき 須藤光明
委員	ごとう やすまさ 五頭泰誠	委員	すずき ふじお 鈴木富士雄
委員	うの のぶこ 宇野信子	委員	しおた ひさし 塩田尚
委員	きむら きよたか 木村清隆	委員	たきぐち りゆういち 滝口隆一
委員	きたぐち 北口ひとみ	委員	かねこ かずお 金子和雄
委員	きむら しゅうじ 木村修寿	委員	くぼや たかお 久保谷孝夫
委員	ヘイズ ジョン		