

# 【先-16】 竹園地区における新たな地域拠点創出検討調査 (対象箇所:茨城県つくば市)

【実施主体】つくば市

平成26年度

## 調査目的・これまでの経緯

竹園地区は、筑波研究学園都市の建設に伴い昭和40年代後半に短期間に整備されたことから、施設の老朽化など多くの課題を抱えている。そのため、魅力ある地域拠点を創出するため、官民連携による複合再開発や公共施設更新、エリアマネジメント等の可能性を調査した。

- 平成24年 研究学園地区まちづくりビジョン策定  
国家公務員宿舎削減計画が公表
- 平成25年 つくば中心市街地再生推進会議で都市再生のあり方を検討
- 平成26年 都市再生に向けたプロジェクトを検討

## 施設の概要

つくば駅の東約1kmに位置し、公共施設や商業施設等が集積している地区

### 【面積】

約9.2ha

### 【用途地域】

近隣商業地域  
第一種中高層住居専用地域

### 【主な立地施設】

商業施設、銀行、郵便局、小学校  
幼稚園、保育所、児童館、  
交流センター、公園 等



## 調査結果

※本調査は、再開発等の可能性を調査したものであり、決定したものではない。

### 1. 再編計画・事業手法・資金計画

#### 【再編計画(案)】



#### ○導入機能

- 現在の機能はすべて配置
- 新たな機能を導入  
賃貸住宅(外国人専用含む)  
インキュベーション施設  
アクティブシニア向け施設等

#### ○配置計画

- 公園を核とした地域拠点創出
- 東側に公的施設、西側ににぎわい施設を配置

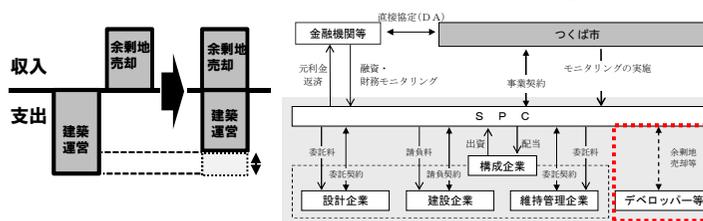
#### 【事業手法】

- 下記表に示す事業手法で実施
- A~Cまでの事業を一体事業として実施することも検討

施設等	複合施設(公的機能)			拠点施設(民間施設)	
	施設1	施設2	施設3	施設1	施設2
公共	公共	民間	民間	民間	公共
道路 公園	小中 一貫校	こども園等	住宅 その他	複合施設、外国人宿舎 その他	SO その他
施設整備	B:PFI事業(公共施設整備+市有地活用) :市が民間事業者に発注			A:区画整理事業 :発行者が民間事業者 に発注	
維持 管理 運営	C:エリアマネジメント事業 :民間事業者が実施(業務の内容によっては、市が同業者者に発注)			※別途発注	

### 2. 公共施設と民間施設の複合化手法

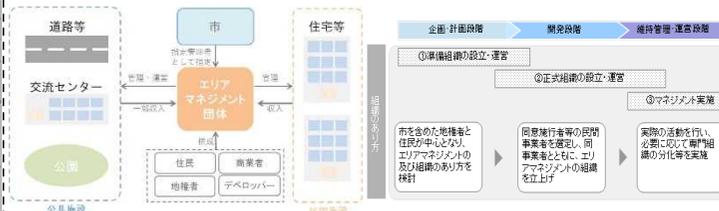
- B事業についてはPFI事業として実施し、市所有の余剰地及び余剰床の活用と公共施設の設計、建設、管理運営を一括して事業化(PFI事業に余剰地売却を組合せ)
- 将来の変化に対応するため、建築物をスケルトン化し、公共施設同士の合築及び民間施設との合築を図る



### 3. エリアマネジメント手法

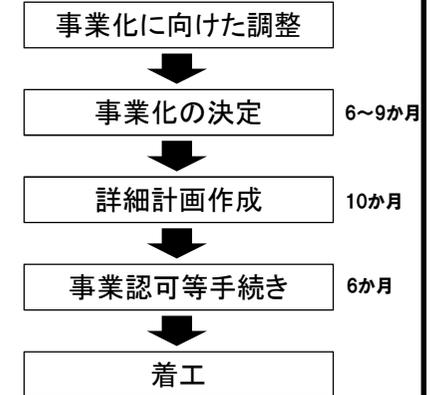
#### ○方向性

- ・地域拠点のみでなく、周辺の住宅地をも含めたコミュニティにぎわい機能の創出と地域の街並み創出



## 今後の展望

### ○今後の予定



### ○事業化にあたっての課題

- ・事業リスク低減のための事業期間の短縮化
- ・民間施設の自由度を確保した上での必要機能の導入
- ・拠点のみでなく周辺住宅をも含んだ官民が連携したエリアマネジメントの拡大