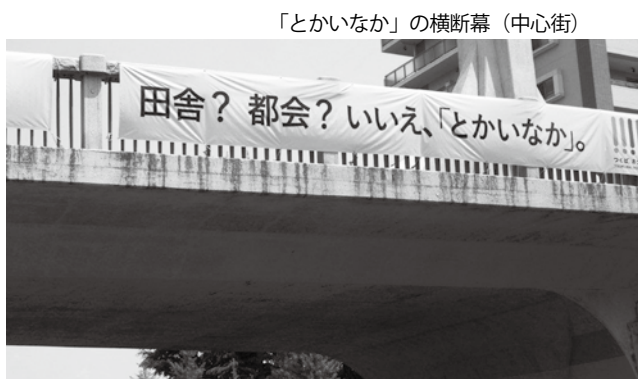


都市再生 ～スマートガーデンシティへの大なる構想～

「つくばは、『とかい』、それとも『いなか』？ 正解は『とかいなか』。今年春、つくば市中心部の大通りを取材していて、歩行者用陸橋（ペダストリアンデッキ）にこんな横断幕を見かけた。『とかいなか』は都市計画家が理想の街づくりとしてあげる水と緑豊かな「田園都市」（ガーデンシティ）を意識したコミカルな造成語なのであろう。タウンでもなくカントリーでもない「タウン・カントリー」である。『とかいなか』は国家プロジェクトである筑波研究学園都市の誕生の原点でもある。国際的に開かれた研究学園都市を目指すつくばは、スマートガーデンシティへの新たなグランドデザイン（大いなる構想）を模索中である。

問題点は何か？ 研究学園都市の建設時に整備された先進的な道路、公園、上下水道などの都市基盤やゆとりある住宅は50年の風雪に耐えながらも老朽化が進む。一方で、つくばエクспレス



「とかいなか」の横断幕（中心街）

筑波研究学園都市の街づくりの足跡を確認しておきたい。「最終報告書」が分かりやすく紹介している。行政主体の記述であるが、一部を引用する。

「同学園都市は、昭和38年（1963）の閣議了解により建設が決定された。筑波研究学園都市建設法（昭和45年）を制定し、法に基づき国土交通大臣が『研究学園地区建設計画』（平成10年（1998）改訂）を決定し、茨城県知事が『周辺開発地区整備計画』を作成し、計画的な街づくりが行われている。政府と茨城県の両輪で地域整備が進められてきたのである。建設に当たっては、新住宅市街地開発事業の全面買収による開発など、国主導によるまちづくりが行われた。そのため『計画標準』や『景観審査会』などによる開発誘導（計画的開発、乱開発防止）が行われ、通常の民間主導の開発ではなし得ない都市環境が創出された。日本住宅公団（現UR都市機構）が実施してきた法定事業は平成11年に完了した。当初予定された主なインフラ整備はその目的を達成した。

閣議了解から昨年で50年、昭和55年（1980）の都市の概成（計画の大半が完成）から34年が経過して、社会経済環境の変化とともにつくば市の都市環境に変化が起きている。平成16年（2004）には、国家公務員宿舎の廃止や売却が始まり、広い跡地には従来の『計画標準』や『景観審査会』による建築誘導が行われない民間主導の開発が出現した。これまでに培われて来た都市計画に基づくつくば特有の生活環境が目に見えて変貌しつつある。

平成23年12月に『国家公務員宿舎削減計画』、平成24年11月に『国家公務員宿舎削減計画』に基づくコスト比較などによる個別検討結果及び宿舎使用料の見直しについて』が公表され、つくば市においては約2600戸の国家公務員宿舎が削減されることになった。大きな数字である。新たな国家公務員宿舎の削減計画では、現在

（TX）の開通による宅地の開発や供給が進められ、大型店舗の相次ぐ進出により新たな駅を核とした商業圏が形成されて、都市軸も大きく変化してきている。「老」と「新」が混在している。激動期を迎えた。

創成から半世紀を迎えた筑波研究学園都市の将来を見すえた「インフラ大改造計画」が昨年・平成25年（2013）相次いで発表された。今後50年のつくばの未来像を見通すうえでも極めて注目に値する「里程碑」である。ひとつは7月、つくば市が発表した「研究学園地区まちづくりビジョン」である。もう一つは12月11日、つくば中心市街地再生推進会議（筑波大学、筑波技術大学、茨城県、つくば市、財務省関東財務局など）が公表した「最終報告書」である。2つの「レポート」とも国内最大の研究学園都市の再生と新たな発展を、国や地元自治体などが一体になってめざす内容となっていることに共通項がある。街の機能性だけでなく造形美にも配慮している。抽象論や学術論文調を避け、具体性を重視した提言であり、筑波大学が主導的役割を演じていることも大きな特徴である。

その策定目的を紹介する。まず「研究学園地区まちづくりビジョン」である。

「つくば独自の魅力あるまちづくりを進めている

の宿舎の約7割が廃止されることになり、加えて研究・教育機関の所有する宿舎についても、廃止・売却の動きが見られる。廃止される公務員宿舎が集中して立地している中心市街地では、空洞化による活力低下をはじめ市場の動向や経済情勢に依存した再開発が行われることが心配される。研究学園地区の魅力ある都市環境を維持するためには、都市再生の新たな方針を樹立し、その方針のもとで秩序ある再整備を進めることが不可欠となった。」

国家公務員宿舎及び研究・教育機関宿舎が多く立地する「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や手法、「並木エリア」、「松代東部エリア」における今後の対応などについて審議するため、平成25年5月に「つくば中心市街地再生推進会議」を設置し検討を行った。「最終報告書」はその成果をとりまとめたもので、副題は「国家公務員宿舎の廃止・処分を踏まえた都市再生のあり方の提言」である。

◇

筑波研究学園都市の先進的街づくりの特徴を記しておきたい。半世紀前に作成された時代の先を読んだ街づくりである。「最終報告書」を参考にする。同学園都市は広大な林野に計画的に建設されたことから、中心市街地、吾妻・竹園東部地区エリアをはじめ、研究学園地区は学術や文化の街にふさわしい良好な都市環境が創出されている。

（1）空間構成の特徴

①複合的な都市軸の構成

筑波大学から産業技術総合研究所まで南北1本の強力な都市軸を形成し、各種の施設を集積させ、複合都市軸を形成する。

②南北の緑道の設置

各機関の関係を補強するために、東西の大通

くためには、緑豊かでデザイン性に富んだ建築物を立地するなど、特徴的な都市環境が存在する研究学園地区を最大限活用し、求心力を高めていくことが重要となることから、今後目指すべきまちづくりの方向性を明らかにするため、『研究学園地区まちづくりビジョン』を策定した。

次いで、つくば中心市街地再生推進会議の「最終報告書」である。

「国の国家公務員宿舎削減計画においては、つくば市内で約2600戸（現宿舎戸数の約7割）の削減が決定された。公務員宿舎の多くが立地している中心市街地等は、つくばの核となるエリアであることから、空洞化による活力低下や経済情勢に依存した再開発を防ぐため、都市再生の方針を定め、秩序ある再整備を進める必要があると判断された。

このため、有識者や関係者で組織した『つくば中心市街地再生推進会議』を設置し、中心市街地および竹園・吾妻東部エリア（TXつくば駅）から徒歩で10分、高級住宅地）における都市再生のあり方、並木エリア、松代東部エリアにおける今後の都市環境に関する事項を重点的に検討し、提言することになった」

国家公務員宿舎削減計画が、半世紀を経過した研究学園都市に深刻なインパクトを与えている。

◇

りの中央に都市区域の北端から南端までを貫いたグリーン・モール（歩行者・自転車専用道）を配置し、大型の公園はグリーン・モールにぶらさがるように配置する。現つくば公園通り）。③45度軸の導入

道路構成が直交軸で組み立てられ、施設の配置においても空間の変化が乏しいことから、45度軸の導入によって都市空間に変化と多様性を与える。

（2）まちづくりの特徴

①様々な計画による街並み誘導

研究学園地区は、研究学園都市としてふさわしい都市環境を創出するため、公務員宿舎などの新住宅市街地開発事業で建設された地区は建設時の基準とされた「計画基準」により、中心市街地は景観計画及び景観審査会により、都市環境及び景観の誘導を行ってきた。

②電線類の地下化

電線類については、基本的には地下化・無電柱化を行うこととしており、研究・教育施



まちなみ（片側3車線の広い道路）

設及び中心地区、計画住宅地、幹線道路、公園は完全地中化を行うこととしている。

③ 共同溝

研究学園地区中心地区においては、共同溝が総延長7・4 km整備されており、都市生活を支える様々な都市基盤施設が収容されている。

④ 幹線道路（都市計画道路）

幹線道路として、学園東大通り線など8つの幹線道路を整備した。都心部では、両側に8 mの植栽帯を設け、道路面を2 m程掘り下げたハーフカット式を採用することにより、沿道の住宅地への騒音などの配慮を行っている。

⑤ 歩行者・自転車専用道路（ペデストリアンデッキ）

筑波研究学園都市開発の特徴の一つとして総延長約48 kmにも及ぶ歩行者・自転車専用道路のネットワークを整備した。

（3） 国家公務員宿舍建設の概要

① 公務員宿舍の建設

公務員宿舍の建設は、昭和46年に花室東部地区（現竹園3丁目、吾妻4丁目）の建設が開始され、「筑波研究学園都市花室東部地区建設に関する計画標準」を作成し、良質な公務員宿舍の建設を促進した。

その他の地区についても花室地区の計画標準を基本として作成された「筑波研究学園都市計画住宅地の建設に関する計画標準」を基に建設され、都市が概成する昭和55年までに約8000戸の公務員宿舍が建設された。

② 国家公務員宿舍の特徴

公務員宿舍は、研究学園都市としてふさわしい住宅地を整備するため、計画標準などに基づき、高水準の住宅を計画的に整備した。そのため、公務員宿舍が整備された地区は他の都市には見られない緑豊かなゆとりある環境を創出している。

- ・道路沿いは幹線道路から10 m以上セツトバックし、道路沿いは緑化
- ・ゆとりある土地利用（低建・べい率、低容積率）

3、つくば都心地区のにぎわい

「現状と課題」

つくば都心地区では、大規模商業施設、公益施設、ホテル、銀行、企業など、充実した都市機能が集積している。つくばエクスプレスを開業機にマンションも増加している。従来のバスターミナル機能に加え、鉄道が開通したことにより、交通結節点としての機能が高まっている。

つくば駅開業に合わせて、つくば都心地区に大規模商業施設がオープンしたが、つくば市内外においても大規模商業施設が相次いで立地しており、つくば都心地区の求心力は低下してきている。中心市街地の人口は平成19年を境に減少傾向にある。

ペデストリアンデッキが整備されているにもかかわらず、効果的に活用されていないためにぎわいが不足している。

研究学園地区全域で屋外広告物が制限されており、良好な景観を創出しているが、来街者への情報提供機能が不足している。

「将来想定される課題」

つくば都心地区の商業環境が低迷すると、にぎわいの核となる大型商業施設の撤退など、空洞化を招く恐れがある。

少子高齢化に伴う人口減少に加え、つくば都心地区において公務員宿舍の廃止が予定されており、跡地などの順調なビルドアップがない場合、商業環境は更に厳しいものとなる。



ペデストリアンデッキ
(歩行者・自転車専用デッキ、総延長 48 km)

・高い緑化率による緑豊かな環境など

③ 国家公務員宿舍の一部移管

平成13年に多くの研究・教育機関が独立法人化されたことに伴い、当初建設された国家公務員宿舍の一部が研究・教育機関に移管された。平成25年12月現在、約100 ha、約6100戸の国家公務員宿舍及び研究・教育機関宿舍が立地している。



「研究学園地区まちづくりビジョン」により、つくばの「現状と課題」と「将来想定される課題」について列記したい。

1、都市環境

景観の変化

「現状と課題」

つくば都心地区においては、従来、都市再生機構（UR都市機構）が土地の販売条件として、「景観審査会」による建築物の景観誘導を行い、公共空間との関係性や街並みに配慮した、質の高い景観形成が図られて来た。しかし、この景観誘導は、現在（平成24年現在）は行われておらず、つくば都心地区では法規制の上限まで活用した、経済性、効率性を優先させた大規模な建築物が増加している。

「将来想定される課題」

つくば都心地区には低・未利用地が多く存在することから、適切な誘導が行われない場合には、大規模建築物や狭隘な敷地の住宅などが乱立し、周辺環境と調和しない魅力のない都市空間になってしまつおそれがある。

「現状と課題」

研究学園地区には延長約48 kmにも及ぶペデストリアンデッキが張り巡らされており、緑豊かな景観や歩車分離などつくばの特徴的な景観を創出している。しかし、ペデストリアンデッキの活用を前提としない建築物が少なからず見られ、研究学園地区の財産である豊かな公共空間が有効に生かし切れていない。

4、国際研究開発環境

「現状と課題」

つくば市内の外国人居住者数は平成13年頃から横ばい傾向にある。市内居住外国人のうち、約80%が研究学園地区に居住しているが、外国人向け宿舍は不足している。

研究学園地区内の人口に占める外国人の割合は約8%である。つくば市内の市立幼稚園、小・中学校に通う外国籍の子どもの数は、研究学園地区を中心に約300人に上るが、居住者の世帯当たりの人員は減少している。

外国人研究者やその家族が安心して生活するための、言語や教育環境、住環境などの支援環境が整っていない。

外国人同士や外国人と日本人の相互交流の場、また、外国人の配偶者や子弟など家族が交流できる場所がない。

つくば地区では、年間に70から80件の国際会議が開催され、3千人から4千人の外国人が来訪するが、サインなどの案内表示やバス・タクシーなどの公共交通など国際化に対応できていないものも存在する。

「将来想定される課題」

短期滞在の外国人研究者が少なくないことから、短期滞在者向けの住まいや生活支援に関するニーズに添えていく必要がある。

外国人研究者が安心して研究活動を行うことができるような国際的な環境が不十分なこととで、つくばの国際的な競争力の低下が懸念される。

5、環境負荷の軽減

市内交通システムの不足

「現状と課題」

つくばエクスプレス開通後、つくばバスの運行や路線バスの拡充などが行われて来たが、依然として自家用車への依存度が高い。

つくば駅周辺では駐輪場の整備を進めてい

「将来想定される課題」

ペデストリアンデッキの活用を考慮しない建築物が増加することにより、沿道空間を含めた快適性が失われることや、利用者が減少する可能性がある。

「現状と課題」

公務員宿舍などの新住宅市街地開発事業（全面買収方式で行われる）で建設された地区は、建設時の基準とされた「計画基準」によりゆとりある都市環境や特徴的な建築物を誘導してきた。しかし、現在は「計画基準」による誘導が及ばないことから、民間事業者による大規模マンション建設、戸建て住宅地開発などにより、特徴的な都市環境が変化してきている。

近年、つくば市では、高度地区や景観条例、地区計画などによる規制誘導を図っている。

「将来想定される課題」

民間開発による高密度化した集合住宅や戸建て住宅の増加が予想され、まとまったオープンスペースやボリュームある緑の確保が困難となり、特徴に欠ける街並みへと変貌していくことが危惧される。

2、都市の更新

人口の減少

「現状と課題」

研究学園地区全体の人口は約7万7千人で、計画人口10万人の約8割に達している。筑波研究学園都市建設以来、増加を続けてきた研究学園地区の人口は、平成23年に初めて減少に転じたが、東日本大震災の影響が推測される。しかし、一部においてはそれ以前から人口が減少している地区も存在する。

「将来想定される課題」

つくばエクスプレス（TX）の開通による居住地の選択肢の増加や、公務員宿舍の廃止による居住者の流出、少子高齢化の進行による人口減少が想定される。

るが、将来需要台数に対して現状では不足している。

ペデストリアンデッキなど自転車を活用できる環境が整っている。

「将来想定される課題」

車を持たずに生活するのは不便であることから、老後を見据えて市外へ転出する研究者らが増加する可能性がある。



「つくば中心市街地再生推進会議」の「最終報告書」は、世界のトップ研究学園都市を目指すスマートガーデンシティの実現に向けて指摘する。

① 継承すべき事項

・筑波研究学園都市及び県南の拠点性を強化する都市機能の集積

・緑豊かなゆとりある都市環境づくり

・つくばの顔となる特徴的な景観づくり

② 転換すべき事項

・ストリートの概念を取り入れたペデストリアンデッキなどの公共空間を活用した都市軸の創出

・歩いて暮らせる街づくり

・先導的な取り組みを取り入れた街づくりの実施

・都市のマネジメントの実施

③ 継承が難しい事項

・通常の民間主導の開発ではなし得ない計画標準や景観審査会によるゆとりある土地利用、街区ごとの開発誘導。

頭脳都市つくばは新たな都市づくりに英知をしぼり実行する時期を迎えた。

（参考文献・UR都市機構関連資料、つくば市関連資料、筑波大学附属図書館関連資料など）
（つくば）。