

# つくばLOSS ～つくばの未利用地を考える～

担当教員  
吉野邦彦先生

TA  
岡部寛

2016/5/17

班員		
真田	龍	中澤 ゆかり
西谷	麟	田邊 高德
高瀬	陸	落合 遥
水谷	功輝	田中 皓大
高橋	佑典	

# 背景

# こんなこと、 思ったことないですか？

背景

目的

調査

考察

今後

駅のまわりは  
賑やか！



つくばって思った  
より栄えてる！

駅前の様子。2016年4月29日撮影

# でも、ちょっと 駅から離れると・・・

背景

目的

調査

考察

今後

あれ？けっこう  
寂れてる・・・

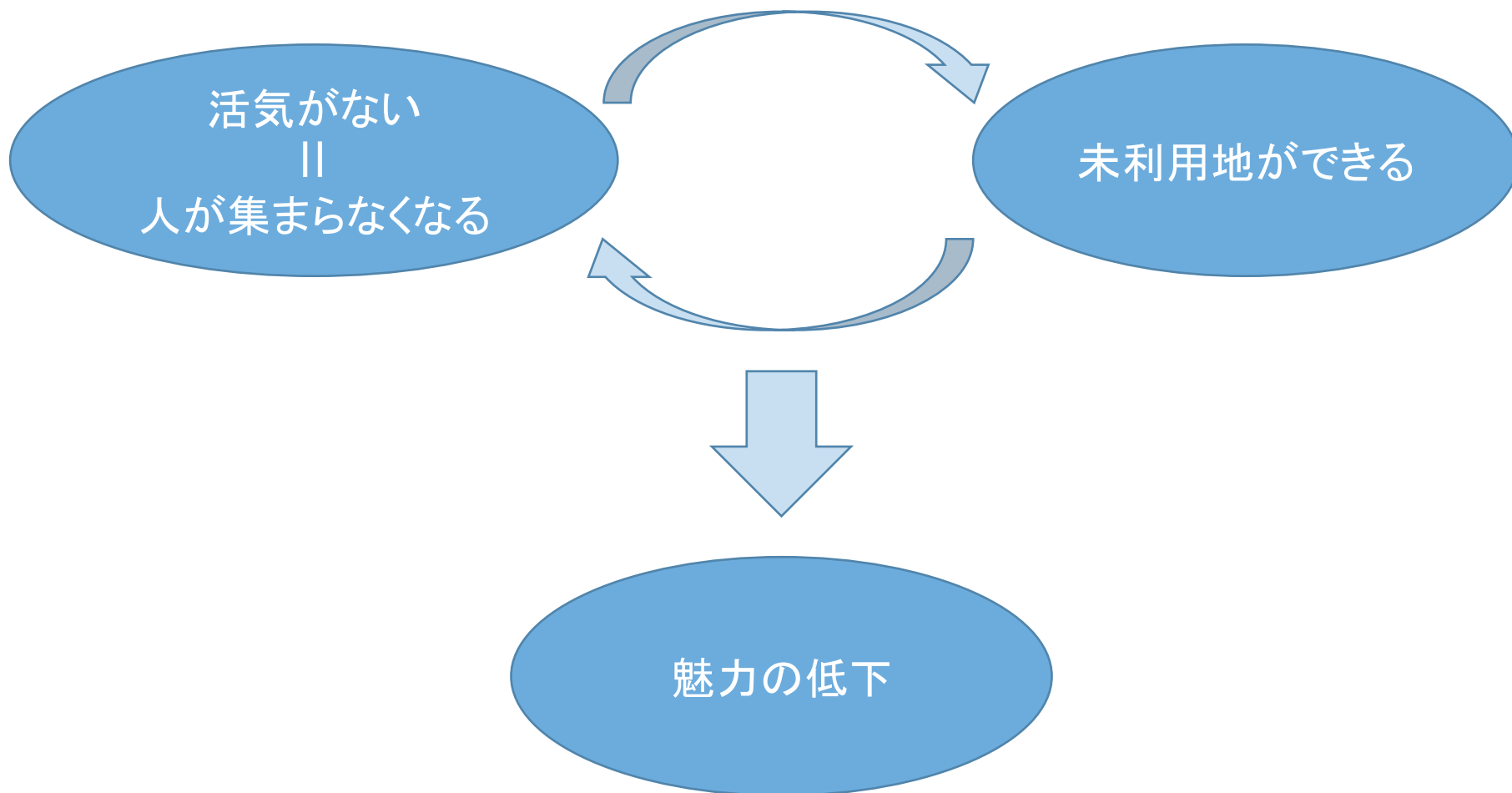
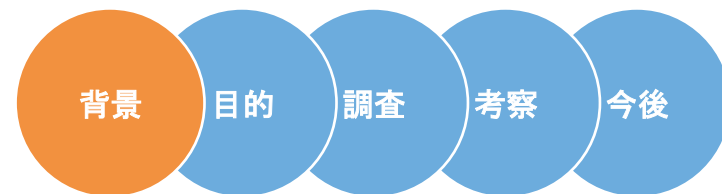
人もいなさそう・・・

どうして  
こんなことに・・・？



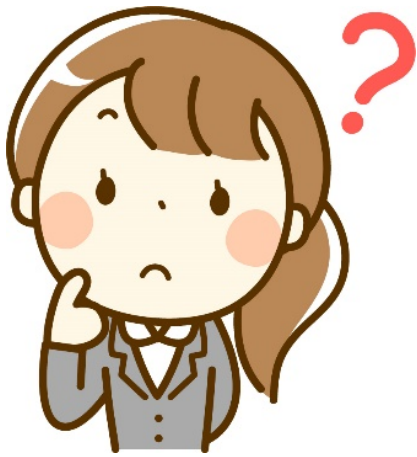
東大通り沿いの落書き(左)、天久保地区に存在する商店街(上)。2016年4月27日撮影

# こんなことになっているのでは・・・



# 問題提起

未利用地をなくせば、  
まちに活気が戻るのでは？



# 目的



# 未利用地を活用して つくば市に活気を取り戻そう



# 現状把握調査

# 「未利用地」の定義付け

背景

目的

調査

考察

今後

## 定義

調査を行った段階において利用されていない、もしくは利用の程度が低い土地（国土交通省より一部変更）

### 未利用地の分類

空き店舗		空き家		空き地	
単体	ショッピングセンター	一軒家	集合住宅	私有地	公共空間

# 現地調査の概要

背景

目的

調査

考察

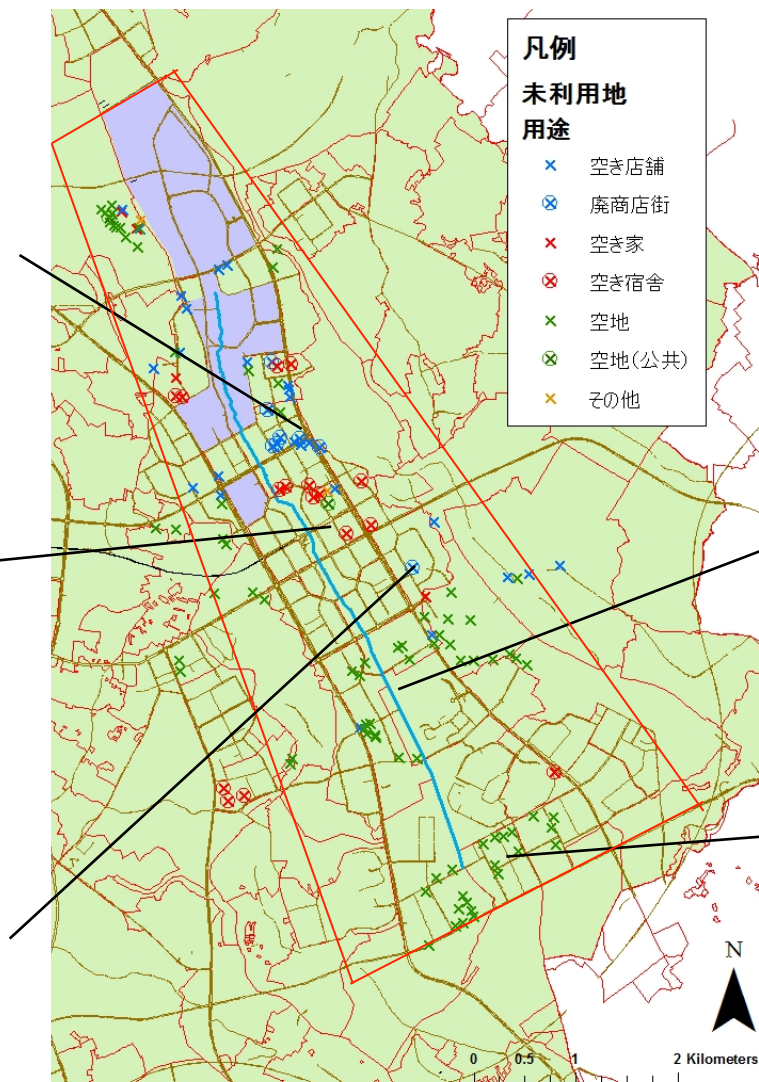
今後

目的	つくば駅周辺に存在する未利用地の種類・分布の確認
調査範囲	東端：花室川 西端：蓮沼川 南端：赤塚公園 北端：筑波大学北端
調査期間	2016年4月26日～2016年5月1日
調査方法	実際に現地をまわり、未利用地をGISを用いてマッピングする

天久保地区  
廃店舗・商店街が目立つ

駅まわり  
廃止された公務員  
宿舎が多い

竹園ショッピング  
センター  
現在はシャッター  
街に近い状態



ペDESTロリアン  
現在は通路としてしか  
利用されていない

赤塚公園周辺  
住宅地の隙間に  
空地が点在

# ヒアリング調査

背景

目的

調査

考察

今後

日時	2016 / 5 / 11 (水)
対象	つくば市役所(環境課、空き家対策室、まちなみ整備課、産業振興課)
質問内容	空き地・空き家・空き店舗の現状、管理、対策について



# ヒアリング調査

背景

目的

調査

考察

今後

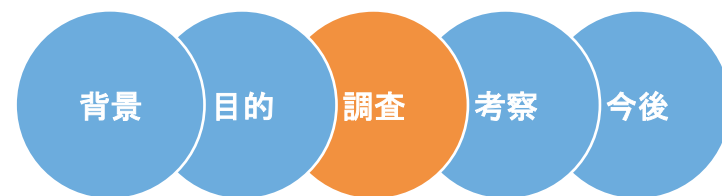
つくば市は空き家率が高い

実はつくば市の  
空き家率は  
県内、国内と  
比べても高  
い！！

	つくば市	茨城県	国
総住宅数	107.280戸	1.268.200戸	60.628.600戸
空家数	16.940戸	184.700戸	8.195.600戸
空き家率	15.8%	14.6%	13.5%

(住宅・土地統計調査2013より)

# なんでつくばの 空き家率が高いの？



そもそも・・・

空き家 = 二次的住宅 + 賃貸用 + 売却用 + その他

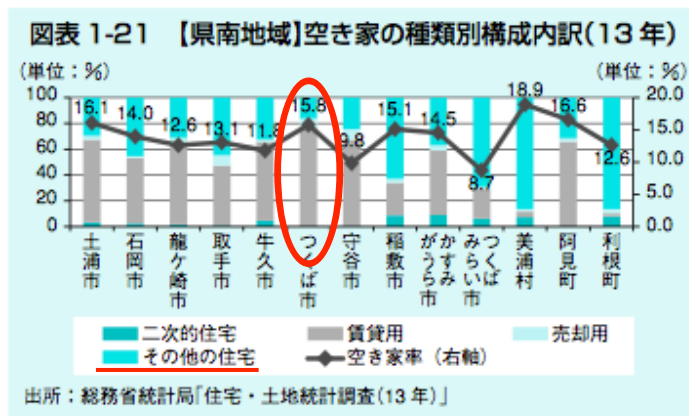


つくばにはこれが多い



これが問題の空き家

数値上は空き家が多いということに



常陽地域研究センターより抜粋



# ヒアリング調査

背景

目的

調査

考察

今後

私有地空き地に関しては  
空き地等適正管理条例に基づき除草依頼

公共用地に関しては、  
公共空間利用の要望があれば  
運営のサポートをする(機材を借りたり)

今年6月に公共空間の活用を推進する  
ための条例が制定される見込み

H23から公共  
空間活用とし  
てオープンカ  
フェを開催



# ヒアリング調査

背景

目的

調査

考察

今後

住区ショッピングセンターは現在、人々の生活のニーズにあっていない。大型店舗に奪われている



大きなスーパーも閉店。マンション展示場になる場合も...



- ▶ 現在竹園地区の再開発を検討中。  
ただし、検討中なだけであり具体的な案はなし。  
(住区SCの経営は主につくば都市整備(株)が担当)

# 考察

# 考えるべきこと

背景

目的

調査

考察

今後

目的は、「未利用地を活用して、活気を取り戻す」こと

では、それぞれの未利用地について

人の  
集めやすさ

実現可能性

という観点から

どの未利用地を活用すれば、  
まちを活気づけることにつながるのか

# 空き店舗はどうか

背景

目的

調査

考察

今後

分類	現状	人の集めやすさ	実現可能性
単体	補助金制度あり	範囲が狭い	私有地であり、困難
ショッピングセンター	補助金制度なし 現在企画段階	周辺への波及効果が高い	市も関わりあり →提案をすることが可能

# 空き家はどうか

背景

目的

調査

考察

今後

分類	現状	人の集めやすさ	実現可能性
一軒家	空き家バンク制度の認知度が低い	範囲が狭い	私有地であり、困難
集合住宅	大半が廃止、売却される計画	「ホシノタニ団地」の事例あり	権利関係が複雑であり、困難

# 空き地はどうか

背景

目的

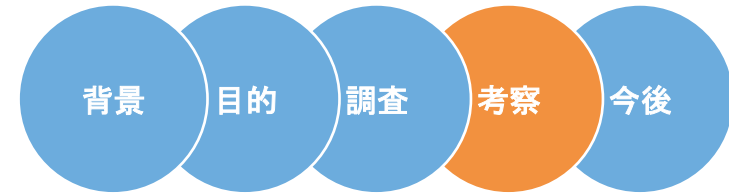
調査

考察

今後

分類	現状	人の集めやすさ	実現可能性
空き地	市も対応はしているが、難航	範囲が狭い	私有地であり、困難
公共空間	条例が6月に制定される見込み	市民が参加すれば効果は大きい	開催者次第であり十分に可能

# つまり・・・



まちを活気づける＝人を集めるには・・・



集客のしやすさ(規模・立地面)  
実現可能性



未利用地の分類					
空き店舗		空き家		空き地	
一軒家	ショッピングセンター	一軒家	集合住宅	私有地	公共空間



# 最終発表に向けて

# ショッピングセンター

背景

目的

調査

考察

今後

①リージョナル型ショッピングセンター「RSC」

イーアスつくば

②コミュニティ型ショッピングセンター「CSC」

キュート

③ネイバーフット型ショッピングセンター「NSC」

松代、竹園、並木SC

➡ NSCの衰退が顕著

# ショッピングセンター

背景

目的

調査

考察

今後

## 知りたいこと

1. 衰退の理由
2. 利用者・経営者それぞれがSCをどう捉えているのか
3. 利用者のニーズ
4. ショッピングセンターの今後の方針

## 調査すること

1. SC運営会社・各自治体へのヒヤリング
2. 利用者の調査
3. 現地調査

➡ なにができるか

現状：ペデは利用者が少ない、防犯×、活気×



市の対策：オープンテラス実験、条例の策定（予定）



今後：市、出店者、市民の利害が一致する活用法を目指して

- ・市はどのような展望を持っているのか？
- ・出店者はどのような内容の条例を望んでいるか？
- ・市民はどのような活用法を期待しているか？

をヒアリング調査していく

➡ なにができるか

# 今後の流れ

背景

目的

調査

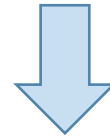
考察

今後

ヒアリング



現地見学



ショッピングセンター  
提案

公共空間  
提案



人の集めやすさ

実現可能性

最終提案

# 謝辞

ヒアリングにご協力してくださった  
つくば市役所（環境課・空き家対策室  
まちなみ整備課・産業振興課）

のみなさんありがとうございました。

# 参考文献

つくば市公式HP (<https://www.city.tsukuba.ibaraki.jp>)

公共空間の活用と賑わいまちづくり(  
<http://www.gakugei-pub.jp/mokuroku/book/5273opencafe/mokuji.htm>)

つくばエクスプレス沿線のまちづくり(  
[http://www.tsukubaexpress-ibaraki.jp/jigyo\\_bunjo/miryoku.html](http://www.tsukubaexpress-ibaraki.jp/jigyo_bunjo/miryoku.html))

常陽地域研究センター -県内における空き家対策の現状と課題-(  
<http://arc.or.jp/ARC/201504/ARC1504gatu/1504chousa.pdf>)

ご清聴ありがとうございました