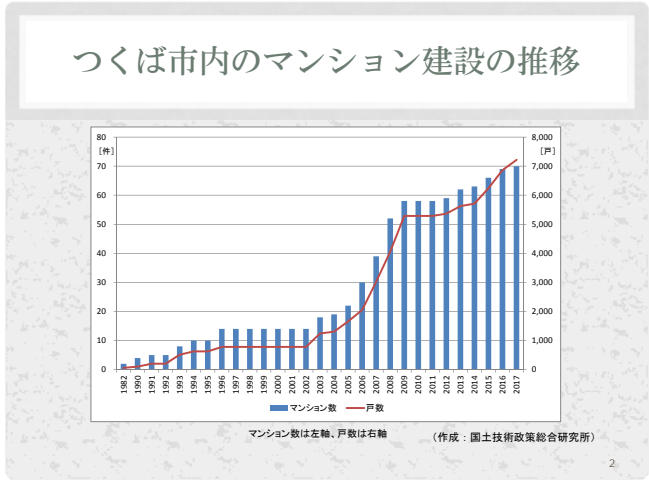


つくばの良好なまちづくり に向けて

国土技術政策総合研究所
藤本 秀一

1



TX開通以前のマンション開発

中低層の小規模なものが多い。開発件数も少数。

定期借地権を用いたスケルトン・インフィル方式による開発事例

公的賃貸住宅の開発事例 (TX開通以前)

空地・緑地等の空間が豊かな低密度の開発。メンテナンスが課題。

TX沿線のマンション建設

つくばエクスプレス (TX) 沿線での盛んなマンション建設 (大規模マンションが多い)

つくばのマンションも大規模修繕や改修の対象となる時期にさしかかる

1回目の大規模修繕時期を迎えるマンションが増加

既存建物を1棟改修 (リノベーション) したマンションも現れる

つくば中心部の現状 ～マンション建設・住宅開発と公務員宿舎～



7

つくば中心部の現状 ～マンション建設・住宅開発と公務員宿舎～



8

つくば中心部の現状 ～マンション建設・住宅開発と公務員宿舎～



9

マンション連絡会（交流会）とは

- ・マンション管理を円滑に行うための一助として、各地で運営されている**マンション相互の情報交流会**
- ・**自治体との連携**を図ることも目的の一つ
- ・「**マンションの管理の適正化の推進に関する法律**」では、マンション管理を支援する地方公共団体の努力義務あり。これに従い、全国の多くの自治体では、マンション管理組合の状況を把握しつつ、相談員の派遣などを実施

[マンションの管理の適正化の推進に関する法律]
 第五条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

10

つくば市マンション連絡会の活動趣旨

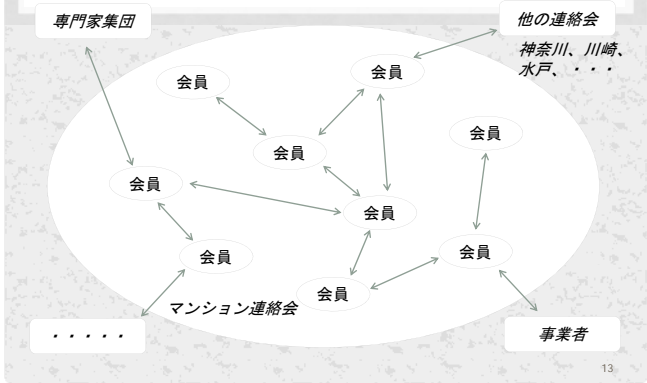
[設立趣旨]
 つくば市内のマンション管理組合、居住者等の相互交流、情報交換、情報共有を通じて、また、つくば市等の行政機関等との連携を図ることによって、マンションの円滑な運営、管理、より良いマンション生活を実現することを目指す。

[つくば市マンション連絡会規約]
 第2条（目的）
 本会は、つくば市内に所在する**マンション管理組合、区分所有者及び居住者等の相互協力のもとに、組合運営と建物の維持管理、建物周辺地域の住環境に係わる情報交換並びに知識の向上**に努め、もって問題解決の方法を見出し、管理の適正化を図るとともに、行政機関等と連携し**良好な住環境の確保と居住者の生活の向上等**に寄与することを目的とする。

11



会員相互の情報交換ネットワークイメージ



13

良好なまちづくりに向けて

- まちなみ景観の整備 . . . 公共誘導、民間開発
 - 地区計画、公務員宿舎の段階的廃止は○
 - タイムスケジュールは? . . . 想定した中心部内の住み替えは起きにくい
- 建物・まちなみの管理・育成 . . . 居住者、管理組合
 - 所有者、管理者としての意識づけ
 - 情報、仕掛け、道具が必要 . . . 居住者間の連携、行政支援
- 成熟した環境を活かしたまちづくり、まちの育成へ
 - 建物は老朽化。成熟した街路樹、緑地に価値。
- 自動車依存型都市の将来
 - 土日の渋滞、駐車場問題

14