

つくば市記者会 御中

発信日：令和3年（2021年）10月26日（火）

発信元：つくば市 都市計画部 学園地区市街地振興課

取材依頼 周知依頼 募集告知 その他

国家公務員宿舎跡地（吾妻二丁目）において「サウンディング型市場調査」を実施します



公務員宿舎跡地の所有者である財務省関東財務局は、つくば市と共同で、吾妻二丁目（70街区）において、隣接する市有地を含む街区全体を対象としたサウンディング型市場調査を実施します。

当該地は、TXつくば駅に近接した大街区であることから、つくば市のまちづくりを考える上で重要な街区であり、国と市でその活用方策について協議調整を行ってきました。

今回のサウンディング型市場調査によって土地利用のアイデアや市場性を把握し、地域の活性化のためにふさわしい土地利用を検討していきます。

【参加申込・関連資料の交付申請】

令和3年10月26日（火）～12月10日（金）17時

【調査の実施】

令和3年12月13日（月）～12月22日（水）（予定）

【調査結果の公表】

令和4年2月～3月頃

【その他】

詳細は、別紙「つくば市吾妻地区（70街区）の活用方針に係るサウンディング型市場調査実施要領」または以下の市ホームページ等をご参照ください。

※市ホームページ

<https://www.city.tsukuba.lg.jp/jigyosha/oshirase/1016038.html>

※関東財務局ホームページ

http://kantou.mof.go.jp/np/pagekt_cnt_20211018002.html

つくば市吾妻地区（70 街区）の活用方針に係るサウンディング型市場調査 実施要領

令和 3 年 10 月 26 日

関東財務局管財第 2 部審理一課
つくば市都市計画部学園地区市街地振興課

1. 背景・目的

筑波研究学園都市は、昭和 38 年の閣議了解により建設が決定され、建設にあたっては国主導によるまちづくりにより、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ました。これらの都市環境は、つくば市の特徴的な街並み景観を形成し、つくばの魅力あるまちづくりに重要な役割を果たしています。国家公務員宿舎の処分においても、宿舎処分後の土地利用はつくば市のまちづくりに大きな影響を与えることから、単なる宿舎処分ではなく、都市再生として位置づけ、良好なまちづくりに向けた検討を行うため、平成 25 年につくば中心市街地再生推進会議を設置し、まちづくりに効果的な公務員宿舎跡地の処分方法や将来のまちづくりビジョン、都市再生のあり方についての提言がなされたことを踏まえて、国と市は調整を進めてきたところです。また公務員宿舎の処分にあたっては、良好なまちづくりを誘導するため、地区計画を決定した上で売却することとしています。

そのような中で、つくば市吾妻地区（通称：70 街区）に所在する本財産は、平成 17 年に開業したつくばエクスプレスのつくば駅に近接した大街区であることから、市のまちづくりを考えるうえで大きな影響がある街区であり、また、周辺環境と調和したまちづくりを行うことにより、地域経済の活性化に寄与することが見込まれる街区です。そのため、処分に当たっては、二段階一般競争入札の検討等、国と市で協議調整を行ってきたところです。

また、本街区はつくば市の中心市街地のまちづくりの方針や具体化に向けた取組を定めた「つくば中心市街地まちづくり戦略（つくば駅周辺基本方針）」において、大規模で駅に近い希少な空間をいかし、住宅だけでなく複合的な都市機能の誘導に向け、研究学園都市の研究成果や人材の集積をいかした交流の場や新モビリティサービス、住民サービスのデジタル化など最先端の技術を街区単位で実現できる社会実装の場となるようなイノベーション拠点の形成など様々な誘導施策を検討することとされていることから、街区内の土地所有者である国と市が連携し、地域の活性化のためにふさわしい将来の土地利用を見据えながら処分を進めてきたところです。

本財産は、地区全体の街づくりに寄与する可能性を持った土地と考えられ、今後、本財産の最適な有効活用を促していくためには、地域の状況・ニーズを踏まえつつ、民間事業者等からの意見を聞き、そのアイデアやノウハウを最大限に活かして事業化に結び付けていく検討を進めていくことが効果的であることから、今回の民間事業者とのサウンディング型市場調査を通じて、土地利用のアイデアや市場性を把握することを目的としております。

2. 参加条件等

(1) 参加対象者

つくば市に所在する国有地及び市有地の利活用による事業の実施主体となる意向を有する事業者又は事業者のグループ。

(2) 参加対象者の条件

参加対象者は次に掲げるすべての要件を満たしているものであることとする。

- イ) 予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）第 70 条の規定に該当しない者であること。なお、未成年者、被保佐人又は被補助人であつて、契約締結のために必要な同意を得ている者は、同条中、特別の理由がある場合に該当する。
 - ロ) 予算決算及び会計令第 71 条の規定に該当しない者であること。
 - ハ) 各省各庁から指名停止等を受けていない者（支出負担行為担当官が特に認める者を含む。）であること。
- 二) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づく更生手続開始の申立てを含む。）をしていない者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てをしていない者であること。なお、会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをした者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをした者にあつては、手続開始の決定がなされた後において当局の競争参加資格の再認定を受けている者（再認定後の競争参加資格による。）であること。
- ホ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団及び警察当局から排除要請がある者でないこと。

3. 対象財産の概要

	国有地	市有地
所在地	茨城県つくば市吾妻2-1外2筆	茨城県つくば市吾妻2-3-4
敷地面積	53,854.11㎡（公簿面積）	2,908.71㎡（公簿面積）
既存建物	既存建物あり	既存建物なし（更地）
区域区分	市街化区域	
用途地域	第一種中高層住居専用地域	
防火・準防火地域	指定なし	
建ぺい率	60%	
容積率	200%	
高度地区（最高限）	第三種高度地区	
文教地区	第一種文教地区	
主たる接続道路	南西側・舗装国道（幅員49.9～50.0m） 南東側・舗装県道（幅員40.0m） 北東側・舗装市道（幅員15.9m） 北西側・舗装市道（幅員11.9m） 中央・舗装市道（幅員8.0～17.1m）	
供給施設の状況	電気・・・・・・ 接面道路配線 有 公共上水道・・・ 接面道路配管 有 公共下水道・・・ 接面道路配管 有 都市ガス・・・・・・ 接面道路配管 有	
交通機関	つくばエクスプレス線 つくば駅の東方約0.2km 徒歩3分	
公共機関	つくば市役所桜窓口センター 市立吾妻小学校 市立吾妻中学校	
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・本地の一部は一団地認定を受けている区域である。 ・街区内の道路は、自転車歩行者専用道路のため、車の進入はできない。 ・南西側国道は車両の出入り口設置が禁止されている。 	特になし

4. 対象財産の活用方針の方向性（案）

70 街区全体（国有地・市有地）の活用方針等としては、つくば市の上位計画等に基づき、イノベーション拠点等の整備を検討しています。本調査の結果等も参考に用途地域等の変更も検討していますので、現状の規制にとらわれないアイデアをお聞かせください。

また処分にあたっては、財務局の制度である「二段階一般競争入札」（売却・定期借地）(*)による処分方法を検討しています。

なお下記 5（2）参加申込者のうち希望する者には、関連資料を交付させていただきます。

上記の活用方針の方向性（案）は、現時点での想定です。今回のサウンディング調査を受け、変更する場合があります。

(*)「二段階一般競争入札」とは、申込事業者から土地利用に関する企画提案書の提出を受け、あらかじめ設定した開発条件との適合性を審査し、審査通過者を決定のうえ、審査通過者による価格競争入札で落札者を決定する企画提案型の売却手法です。

5. サウンディング型市場調査の概要

<全体スケジュール>

内容	日程（予定）
(1) 実施要領の公表	令和3年10月26日（火）
(2) 参加申込 ・関連資料の交付申請	令和3年10月26日（火）～12月10日（金）17時まで
(3) 調査の実施	令和3年12月13日（月）～12月22日（水）（予定） （新型コロナウイルス感染状況等を勘案のうえ個別調整）
(4) 調査結果の公表	令和4年2月～3月頃

(1) 実施要領の公表

下記のホームページにて実施要領を公表します。

- ・関東財務局 HP

http://kantou.mof.go.jp/np/pagekt_cnt_20211018002.html

- ・つくば市 HP

<https://www.city.tsukuba.lg.jp/jigyosha/oshirase/1016038.html>

(2) 参加申込

参加を希望する場合は別紙1「参加申込書」に必要事項を記入の上、下記〈申込先〉まで電子メールにてお申込みください。

なお関連資料の交付を希望する参加申込者は、別紙2「関連資料交付申請書」を記入のうえ電子メールに添付ください。

〈申込期間〉 令和3年10月26日（火）～12月10日（金）17時まで

〈申 込 先〉 関東財務局メールアドレス shinri-1@kt.lfb-mof.go.jp

(3) 調査の実施

〈調査日時〉 令和3年12月13日（月）～12月22日（水）（予定）
のうち1時間程度（予定）

〈調査方式〉 対面：つくば市役所・関東財務局（さいたま市）
又はWEB：WEBEXにて実施予定

※日時・方式等は参加申込の後に

新型コロナウイルス感染状況等を勘案のうえ個別調整します。

※アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に実施します。

〈調査項目〉 下記項目について調査させていただきます。（別紙2「調査シート」参照）

- 1 活用方針等について
- 2 対象財産の活用方策について
- 3 事業者が参画しやすい仕組み
- 4 その他

〈調査資料〉 別紙3「調査シート」を調査日時の前日までに、下記〈送付先〉までPDF化のうえ電子メールにてお申込みください。

なお必要に応じて、説明の補足資料等を提出することができます。

〈送 付 先〉 関東財務局メールアドレス shinri-1@kt.lfb-mof.go.jp

(4) 調査結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しております。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに考慮し、公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6. 留意事項

(1) 参加の事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがありますので、その際はご協力をお願いします。

7. 問合せ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

○関東財務局

担当者：管財第2部審理一課（担当：長谷川、五十嵐、豊島）

所在地：さいたま市中央区新都心1番地1　さいたま新都心合同庁舎1号館

連作先：048-600-1182

E-mail：shinri-1@kt.lfb-mof.go.jp

○つくば市

担当者：都市計画部学園地区市街地振興課（担当：渋谷、藤原、阿部）

所在地：つくば市研究学園一丁目1番地1

連絡先：029-883-1111　内線3390、3362

E-mail：pln122@city.tsukuba.lg.jp

【参考 茨城県】

担当者：政策企画部地域振興課（担当：長澤、皆川、佐藤）

所在地：水戸市笠原町978-6

連絡先：029-301-2678（直通）

E-mail：chikei6@pref.ibaraki.lg.jp

