

全員協議会資料 2-1

令和5年（2023年）3月3日
都市計画部学園地区市街地振興課

吾妻二丁目国家公務員宿舎跡地に関する検討状況について

令和5年（2023年）3月

1 吾妻二丁目国家公務員宿舎跡地について

吾妻二丁目公務員宿舎跡地（通称：70 街区。以下「本街区」という。街区の概要は「資料 2-2」のとおり）は、つくば駅に近接した大街区であり、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る。また、周辺の環境に配慮しながら、市の玄関口にふさわしい、住宅だけではない土地利用や、街区全体で、スマートシティ、スタートアップエコシステム、カーボンニュートラル等の社会実装などを積極的に推進することで、様々な社会課題を解決しながら、市全体の活性化に資することが可能な街区である。

市としては本街区の重要性を鑑み、土地の所有者である関東財務局と調整をしながら、中心市街地にふさわしい土地利用のあり方とその実現施策を検討してきた。その検討状況と今後の進め方について報告する。

2 国家公務員宿舎廃止の経緯について

市内の国家公務員宿舎は、平成 17 年に初めて市内の宿舎が処分され、その後策定された「国家公務員宿舎削減計画」等に基づき、当時の宿舎の約 7 割が廃止されることとなった。多くの公務員宿舎が立地しているつくば市においては宿舎の廃止は、都市環境に大きな影響があることから、財務省と協議し、地区計画を決定してから処分を行う「地区計画等活用型一般競争入札」を導入するとともに、国と市で合意した売却スケジュールで処分を行うこととした。本街区については、土地の利用等に関する企画提案を求めた上で、これを審査し、審査を通過した者により行う一般競争入札である「二段階一般競争入札」の導入に向け協議をしており、処分時期も未定としている（二段階一般競争入札については「資料 2-3」のとおり）。

3 これまでの検討の経緯について

本街区の検討は、地権者である関東財務局との協議のほか、市民や周辺住民、民間事業者等の意見も踏まえながら進めている。

(1) サウンディング調査

本街区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、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（結果概要は「資料2-4」のとおり）

対話実施日：令和3年12月13日（月）から令和3年12月22日（水）

参加事業者：7事業者（建設業、不動産業、その他の業種）

(2) 市民説明会

本街区の今後の土地利用は、周辺住民だけでなく市全体のまちづくりにも大きな影響があることから、街区の活用方針を検討するにあたって、市民への説明会を実施した。説明会ではこれまでの経緯や市の基本的な考え方を示した。

① 日時：令和4年4月22日（金）

会場：つくば市役所 204 会議室（オンライン併用）

参加者：会場 12 名、オンライン 31 名

② 日時：令和4年4月23日（土）

会場：アルスホール

参加者：24 名

(3) 市民意見募集

本街区について、どのような土地利用が望ましいか検討するにあたり、市民意見を募集した。

期間：令和4年4月22日から同5月31日まで

回答：47（詳細は「資料2-5」のとおり）

主な意見：緑の保全に関すること

マンション建設に関すること

商業施設誘致に関すること 等

(4) 基本的な活用のあり方（案）に関する意見募集

「本街区の基本的な活用あり方（案）」について意見募集を行った。

期間：令和4年8月26日から同9月19日

回答：13（詳細は「資料2-6」のとおり）

主な意見：賛成3 その他要望意見10

4 本街区の基本的な活用のあり方について

市の上位計画、市民要望、周辺の状況と地域への影響、民間事業者の意見、関東財務局との調整状況等を踏まえ以下のとおりとする。

(1) 駅に近接した立地をいかした中心市街地にふさわしい都市機能の導入

TXつくば駅に近接した大街区であることをいかし、市の玄関口にふさわしい、住宅だけでなく複合的な都市機能の誘導を図る。

(2) 緑豊かな都市環境の保全と周辺環境への配慮

これまでの緑豊かでゆとりある住環境を保全し、文教的な環境に配慮しながら、地域の核となり、にぎわいややすらぎを生み出す住民サービス機能の導入を図る。

(3) 街区全体でイノベーションを生み出す新たな拠点の形成

スーパーシティやスタートアップエコシステム、カーボンニュートラルの実現に向け、筑波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最先端技術の社会実装を街区単位で促進する場となるようなイノベーション拠点の形成を進める。

5 都市計画の変更について

現在の用途地域、文教地区では、店舗や事務所の面積が限られることから、駅前にふさわしい都市機能を誘導するため、本街区の基本的な活用のあり方をもとに都市計画を変更した。あわせて地区計画を決定することで、駅に近接した街区の住宅規制や街区内の緑化率の最低限度など、きめ細かいまちづくりのルールを定めている。

都市計画変更の概要

| 項目 | 変更前 | 変更後 |
|------|--------------------------------------|---|
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 容積率：200% 建ぺい率：60% | 第二種住居地域 容積率：200% 建ぺい率：60% |
| 文教地区 | 第一種文教地区 | 第三種文教地区 |
| 高度地区 | 第三種高度地区 | 変更なし |
| 地区計画 | なし | <ul style="list-style-type: none"> ・街区の一部の住宅、共同住宅の建築制限 ・敷地面積の最低限度 ・壁面の位置の制限 ・緑化率の最低限度 ・建築物等の形態又は意匠の制限 ・壁面後退区域における工作物の設置の制限 ・建築物等の高さの最高限度 ・垣又はさくの構造の制限 |

(1) 都市計画（用途地域・文教地区の変更、地区計画の決定）に関する手続き

- ① 説明会
 - ア 日時：令和4年9月27日（火）
会場：つくば市役所 201 会議室
参加者：10名
 - イ 日時：令和4年10月2日（日）
会場：つくば市役所 201 会議室
参加者：4名
- ② 公聴会 吾妻地区に関する公述なし
- ③ 意見書の提出 なし
- ④ 令和5年2月21日告示

6 今後の進め方について

今後は、本街区の基本的な活用のあり方を実現するため以下について地権者である関東財務局と調整を進めていく必要がある。

(1) 二段階一般競争入札の実現

基本的な活用のあり方を実現するためには、事業者からの土地利用等に関する企画提案を求めた上で、これを審査し、審査を通過した者を対象に価格競争入札を行う二段階一般競争入札による土地処分が必要なため引き続き要望していく。

(2) 開発条件の整理

住宅だけではない駅前にふさわしい緑豊かな土地利用を実現するためには開発条件を提示したうえで企画提案を求める必要があることから、関東財務局と協議しながら開発条件を設定していく。街区内に導入が必要な施設としては、「イノベーション拠点」「放課後児童クラブ・子育て支援拠点」「商業施設」「賃貸住宅」を条件にすることを要望し、あわせて既存樹木の保全についても要望していく。





(3) 未利用市有地を含めた一体公募の実現

街区内の未利用市有地は、保育所用地として平成17年に取得した市有地だが、具体的な整備の予定はないことから、一体開発による街区全体の魅力向上及び事業者の積極的な進出を促すため、国有地と一体の手続き、スケジュールで処分（売却）できるよう調整を進めていく。なお、道路と公園については処分（売却）対象とはしない。

令和 5 年（2023 年）3 月 3 日
都市計画部学園地区市街地振興課

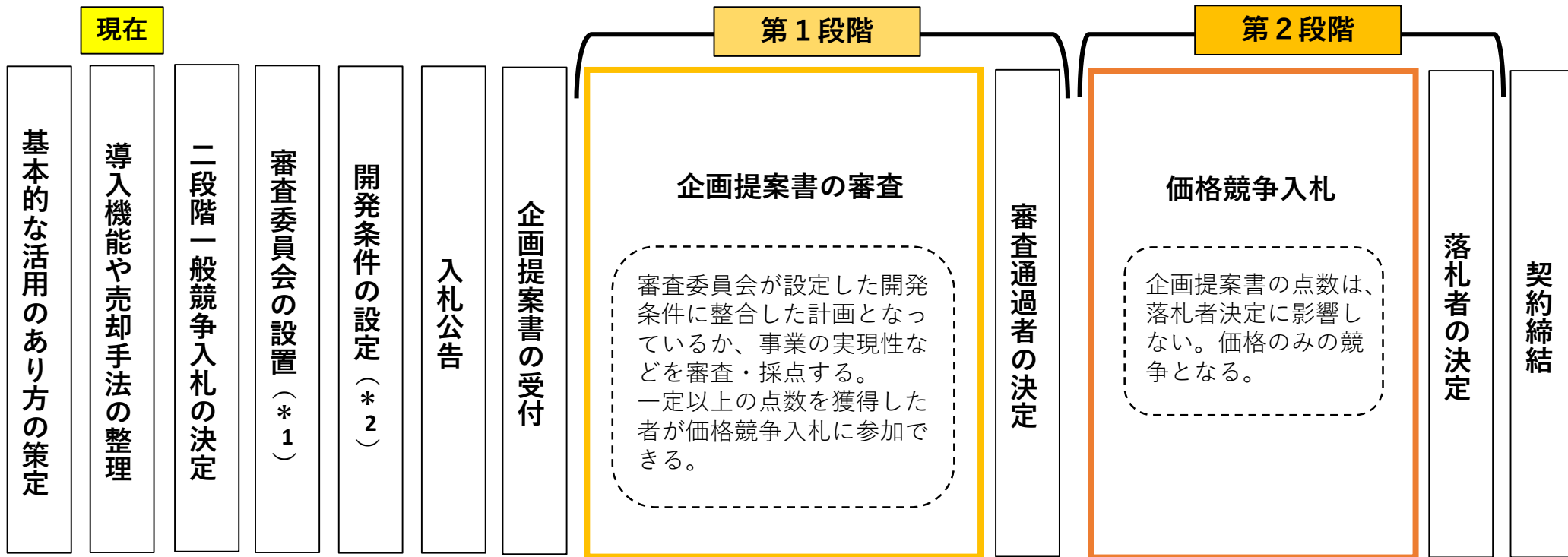


| | |
|-----------|----------------------|
| 全体面積 | 60,119m ² |
| (道路、ペデ除く) | |
| 国有地 | 53,854m ² |
| 市有地 | 2,908m ² |
| 公園 | 3,356m ² |

-  国有地
-  市有地
-  市有地 (道路)
-  市有地 (公園)

二段階一般競争入札について

二段階一般競争入札：土地利用等に関する企画提案を求めた上で、これを審査し、審査を通過した者を対象に価格競争入札を行う方法。



*1 審査委員会の委員は、都市計画、不動産等の専門的知識を有する者などで構成

*2 土地の有効活用を促すための開発条件を地方公共団体及び審査委員会の意見を聴取しながら設定

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

実施結果

令和 4 年 3 月 1 8 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ヴィジョン、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、周辺の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、サウンディング調査を行いました。

2. 本調査の対象財産の概要

| | 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 | 53,854.11m ² （公簿面積） | 2,908.71m ² （公簿面積） |

3. 実施スケジュール

| 内容 | 日程 |
|-------------------------|------------------------------|
| (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） |
| (4) 調査結果の公表 | 令和4年3月18日（金） |

4. 参加状況

参加事業者：7事業者（建設業、不動産業、その他の業種）

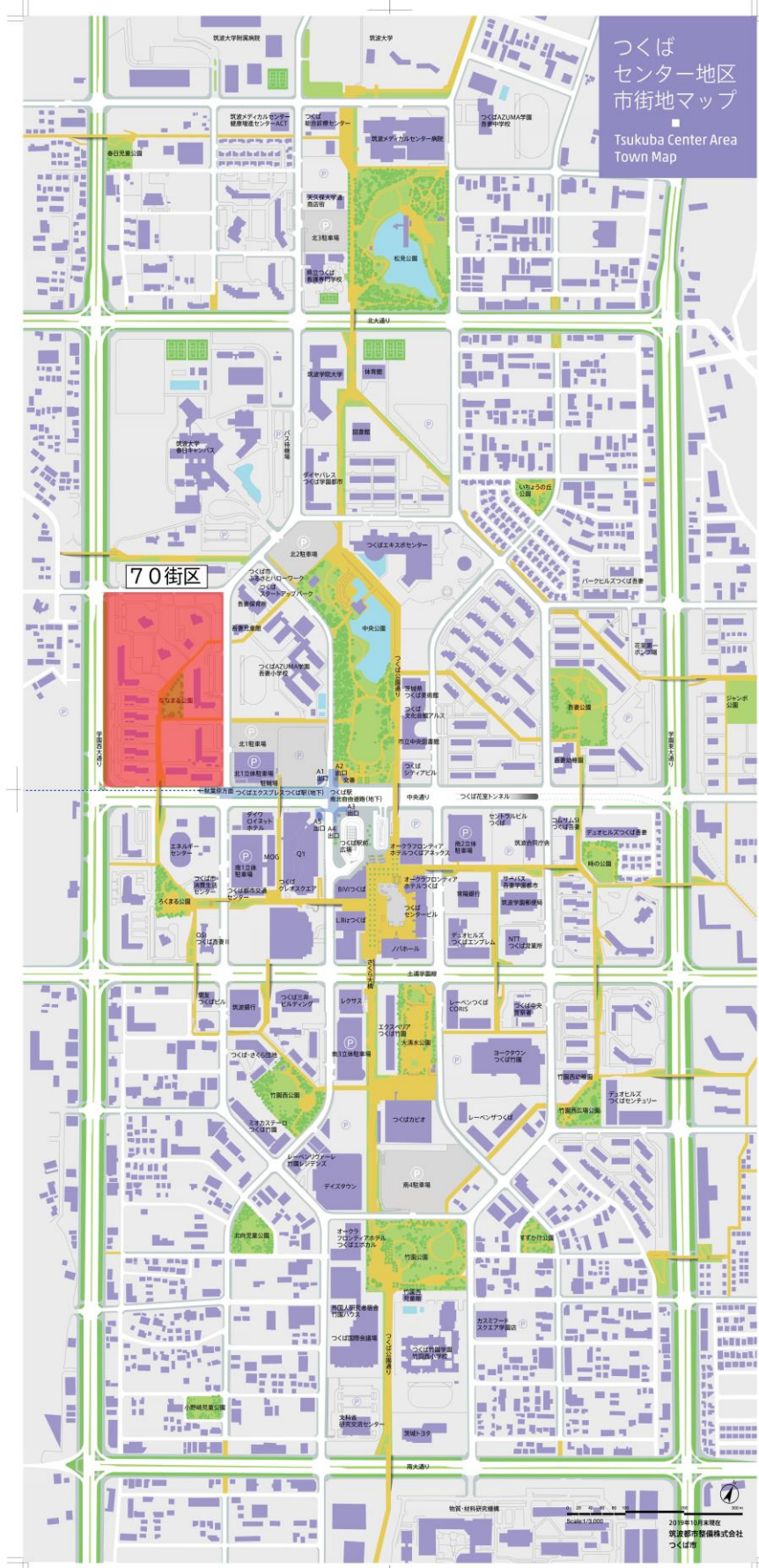
5. 実施結果の概要

別紙（意見の概要）のとおり

6. 今後の方針

本調査結果、地方公共団体との議論を踏まえ活用方針を検討した後に、二段階一般競争入札等の手法により、処分を行うこととしております。

位置図



【意見の概要】

1 活用方針等について

(1) 土地面積（定借売却エリア分け）

- ・（定期借地を併用するよりも、）対象地全体を売却の方が望ましい【複数】
- ・定期借地権の場合、一般的に商業施設等であっても30年間程度であり、イノベーション施設等を導入する場合は長期間であるとリスクが大きい【複数】
- ・当社の最近のスキームでは、土地を購入しての事業化はあまりない
- ・定借売却エリアの事業性については今後検討予定
- ・定借、売却どちらでも対応可能
- ・商業用途を導入するエリアは、面積が過大にならないように配慮
- ・急激な人口増加のデメリットを緩和するために、住宅エリアは分割することが好ましい

(2) 想定用途

- ・住宅（マンション・戸建住宅）【複数】
- ・商業施設【複数】
- ・イノベーション施設【複数】
- ・生活支援施設（スーパーマーケット、飲食、学習塾、書店機能、無人店舗等）
- ・社宅、学生寮、シティホテル、コワーク施設
- ・教育施設（無償譲渡、使用貸借を希望）

(3) 処分方式

- ・二段階一般競争入札（企画提案審査の後に競争入札）ではなく、まちづくりの観点等の価格以外の評価が実施される総合評価（企画提案＋競争入札）方式等を希望
- ・現状有姿での売却を希望（建物解体見込額は売却者が負担）
- ・土地売却額、地代を固定し、企画提案審査による処分方式を希望
- ・公共施設を導入する場合は、行政支援も含めて適切なリスク分担を希望
- ・売却者（公共側）から過大な条件（低利用・不採算・公共性が高い施設の整備等）を設定する場合は、PFI方式等にすることを希望

(4) 処分時期等

- ・街区全体での街づくり等の観点から、対象地全体を一括処分することを希望【複数】
- ・処分時期は可能な限り早くを希望
- ・処分時期は柔軟に対応可能
- ・PFI等の方式であれば、相応の準備期間が必要
- ・一括処分でない場合、商業エリアの先行処分を希望

- ・事業規模が大きいため、一括処分の場合でも段階的な引渡しを希望
- ・事業者が本対象地で事業を行う場合、住宅用途以外のマーケットは乏しく、非住宅事業のみでの実施は難しいと考えるため、事業者が住宅用途と非住宅用途を一括して事業を実施できる処分を希望
- ・住宅用途土地については、年間に処分可能な戸数に限界があるため、分割された処分時期を希望

2. 対象財産の活用方針について

(事業コンセプト、事業内容、施設種別・規模及び管理運営方法等)

- ・住宅エリア、商業施設等エリアの需給バランスを考えた開発を提供
- ・当該エリアのニーズ及び行政支援の有無により各施設の導入可能性を検討
- ・イノベーション拠点については一定規模導入可能。近隣のスタートアップ施設等とのニーズの取り合いにならないように差別化を図るとともに、今後の需要調査等において一定規模のニーズを確認する等、慎重に判断することが必要。
- ・おしゃれで高級感のある『つくば』らしい街づくり
- ・最新テクノロジーを活用し、こどもからお年寄りまで全世代が過ごしやすい場所の提供
- ・スーパーマーケット及びショッピングセンターの運営
- ・商業を中心とした新たな買い物体験の場であるイノベティブ SC の形成
- ・スーパーについては、土地面積で 3,000~4,000 坪程度を想定
- ・活用方針に掲げる導入機能（スタートアップ支援施設等）は対象地周辺の既存施設に多数存在し、十分に活用されていない状況。理念よりも現状を正確に把握したうえで、市民にニーズのあるものを整備することが最優先
- ・経済的発展と社会的課題の解決を両立した、快適で活力に満ちた質の高い生活を提供
- ・約 2,000 坪をイノベーション施設、残り約 2,000 坪をオフィスとしたイノベーションエリアの開発を想定
- ・商業施設、分譲マンションの規模については、マーケット分析を行い慎重に検討
- ・デジタル化により失われてしまうもの（情緒的な部分）を本というコンテンツにより補完し魅力的なエリアを形成

3. 事業者が参画しやすい仕組み

(対象財産の活用方針の事業成立性等の観点から、事業者からの要望等)

- ・イノベーション施設については収益性が低く、行政からの支援等の積極的な協力・関与を希望
- ・一般競争入札ではなく、市や国の考えに沿っているかを選定ポイントとすることを希望
- ・行政が導入したい機能があるならば、民間への公募条件とするのではなく、行政の責任において整備することを希望
- ・行政において、資金面での事業協力や関連機関との調整など様々な場面において積極的な協力・関与を希望
- ・イノベーション施設等を整備するにあたっては、行政の補助が必要（補助金、土地を安く貸してもらう、施設の運営を市が行う）

- ・公共性の高いサービスについては、民間事業者のみで持続的に収益性を確保することは難しいため、行政による財政面の支援も必要

4. その他

- ・用途地域は、二種住居又は近隣商業へ変更することで事業の実現性が高まる【複数】
- ・用途地域は、一種住居以上を希望
- ・ラボを整備する場合、危険物の貯蔵が必要となるケースがあり、二種住居や近隣商業では十分な貯蔵容量を確保できないことが考えられる。その場合、同用途地域における危険物貯蔵量の緩和等、行政庁の特段の配慮を要望
- ・平面駐車場の整備は必須
- ・対象地周辺は、教育施設が不足
- ・デジタルツインを活用し仮想空間上で街中 IoT を整備し、人流予兆などを行い既存施設の改善や新サービスローンチに向けた検証評価するためのプラットフォーム構築を提案
- ・TX つくば駅の出入口について、対象地周辺にも増設し、可能であれば 70 街区南東端との直結を期待

以 上

吾妻二丁目公務員宿舎跡地に関する市民意見募集の結果

| | |
|------|---------------------------|
| 集計期間 | 2022年04月22日 ~ 2022年05月31日 |
| 回答数 | 47 |

| | | | |
|-----|----|----|-----|
| 項目 | 性別 | | |
| 回答 | 男性 | 女性 | 無回答 |
| 回答数 | 24 | 21 | 2 |

| | | | | | | | | |
|-----|-------|----------------|----------------|-----|-----|-----|-----|-------|
| 項目 | 年齢 | | | | | | | |
| 回答 | 18歳以下 | 19歳以上 25歳未満 | 25歳以上 30歳未満 | 30代 | 40代 | 50代 | 60代 | 70歳以上 |
| 回答数 | 0 | 1 | 3 | 14 | 23 | 3 | 2 | 1 |

| | | | | | | | | |
|-----|--------------|-------------|--------------|--------------|------|-------|-----|-----|
| 項目 | お住まい | | | | | | | |
| 回答 | 一戸建 (持ち家) | 一戸建 (借家) | 集合住宅 (分譲) | 集合住宅 (賃貸) | 公営住宅 | 社宅・官舎 | その他 | 無回答 |
| 回答数 | 23 | 0 | 14 | 8 | 0 | 1 | 0 | 1 |

| | | | | | |
|-----|---|-------------------------------------|---------------------|------------|----|
| 項目 | 居住地区 | | | | |
| 回答 | 吾妻小学 校区(吾妻 1~3丁 目、天久保 1~4丁 目、天王台 1~3丁目) | 研究学園 地区(吾妻 小学校区 を除く地 区) | 市内(左記 以外の地 区) | 県内他市 町村 | 県外 |
| 回答数 | 8 | 27 | 11 | 1 | 0 |

※上記の他、期間内にEメール等にて3件の意見がありましたので、併せて掲載します。

| No. | 意見 |
|-----|---|
| 1 | <p>先ずもって、SDGsを謳う市なのであれば、これ以上持続可能ではないマンション開発・分譲開発に歯止めをかけるべきである。特に、既存樹木の伐採を許している状況、行政としても伐採を推し進めている状況については大変遺憾。どうしてもSDGsを謳っているのか全く解せない。</p> <p>70地区については、外部事業者へ売却する場合には、既存樹木の伐採や大規模な区画変更は禁止とし、マンションではなく戸建てのみと制限をするべき。また、行政として、リニューアルが不要な公園（洞峰公園）をリニューアルしようとしているとのことだが、人口増にかかわらず公園は減っているので、70街区に限らないが公務員宿舍跡地や行政管轄物件跡地を公園としてリニューアルするべきである。</p> <p>加えて、無計画な実利を追求した物流センター誘致によってつくば市内の自然が失われるだけでなく、つくば中心地の交通環境も悪化している。特に土浦学園線は昼夜問わず速度超過のトラックや業務車両が走行しており、SDGsを謳う都市としてとても恥ずかしい状況。市として警察署と連携し取り締まり強化を行うことはもちろん、速度を出せなくする道路設計、またトラックの中心街進入禁止など抜本的な見直しをお願いしたい。この観点で、60地区・70街区・土浦学園線迄繋げて緑地化・公園化し、センター地区を東西を横切る目的で走行している車両については進入規制することも有効な策と考えられる（東西を横切る迂回路はすでに充実しており、土浦学園線を走行させないことで、センター地区に増加している輸送トラックの騒音問題や、また危険な速度超過を防ぐことが可能）。</p> |
| 2 | <p>総合運動公園の計画が、前市長の私的な病院脇の土地に作ろうとして反対多数で中止になりました。吾妻は駅からも近く集客を見込めるため、陸上競技場や国際水泳場などの国際的スポーツを行える施設の建設を希望します。</p> |
| 3 | <p>つくば市だけの予算では公園ぐらいが妥当かと思います。</p> <p>どこか企業やスポンサーなどと共同で土地利用が出来るなら、つくば市の科学技術を使ったテーマパークなど集客が見込め、さらにつくばらしさが出せたらいいと思います。</p> <p>またはスポーツチームの誘致なども望ましい。Vリーグ、Bリーグなど。</p> <p>イベント会場もありかと思います。</p> <p>今後集客が見込めるところにするのが望ましい。</p> <p>それができないなら維持費の少ない公園ぐらいしかない。あとは高校とか公共施設。</p> |
| 4 | <p>商業施設 モール</p> |

| | |
|---|--|
| 5 | <p>昨日のzoomでの参加をさせて頂きありがとうございました。</p> <p>年配者の方々 今までの経緯を知り 行界限の複雑さや大手の参加による懸念など色々な問題を知るからこそその意見</p> <p>または、若手の方々の斬新なアイデア、先を見込んだアイデア等いろいろなご意見に私も 意見を行った方が市民としての行動をとらせていただくことにしました</p> <p>私は素人で土地勘やあったらいいなという視点での意見で 当然お金にかかわる大切な方針会議だったと思います</p> <p>つくばに住み30年ほどになりますが やはりつくばの良いところは広さ、森林や公園 道の広さなどであり そこを魅力ある街づくりを40年くらいかけて行い 魅力を増してきた町と思います</p> <p>もちろん国に政策により高度な人材が集まる街で その子供たちは世界に羽ばたける学力や体力にたけた素晴らしい人材を生み出す町として国中の認識があり そういった観点でつくばに住みたいという魅力があるように感じます</p> <p>研究学園駅付近は 以前聞いたところ 道や町創りは県や、市 あるいは国の意向なのかぐちゃぐちゃになり消防車は通りにくく中心地に住んでいる方は渋滞で家に帰れない 土日は混んで通れないなどを聞き市に聞いたら 県道だからどうにもならないなどの答えが来ました</p> <p>70街区もそのようになって欲しくないのが住人の答えかと思います</p> <p>つくばの市民は平均収入高いのも有名ですが 少しくらいの税が上がってもより良い街の為なら致し方無いように感じます</p> |
| 5 | <p>先程の続きです</p> <p>今は駅周りがマンション建設ラッシュにより全貌が明らか出になりつつありますが もっと増えたら果たして魅力があると言えるのでしょうか？ 50年は駅前の開発は出来ないように感じます</p> <p>せっかく整ったつくばの駅前がマンションだらけておかしな景観が出来てしまいます</p> <p>今は公務員宿舎で感じませんが壊された後はマンションしか見えなくなると思います</p> <p>私は 音楽ホール 教育機関 スポーツ施設 高度なつくばらしい施設を創ることでつくばの魅力がさらなることを願います。</p> <p>もちろんお金が必要でしょうが市民としては町の中心地で日本の肝心な要所かと思い自負しておりつくばを誇りに思います</p> <p>以前とん挫した運動公園も中央地区にあれば電車での来場が出来 プロスポーツも誘致できると思います</p> <p>現に守谷市では巨人軍2軍用地として決定しているようです</p> <p>また、バスケットをつくば拠点にしたりつくばアントラーズやつくばのプロ野球やラグビー、アメフトなども良いと思いますし、世界的なオーケストラなんかも良いと思います</p> <p>是非マンション、戸建て住宅にならないように要望します</p> |
| 6 | <p>図書館と美術館の移転</p> <p>今ある木などを生かしつつ、街の中心地に市民がゆっくりできる森林の中の図書館と美術館。</p> |
| 7 | <p>大人がゆっくりできる時間を提供してくれる商業施設。</p> <p>ゆったりした空間のあるラウンジなど。</p> <p>つくばには一流ホテルと言うものがなく、ラウンジでゆっくりする、と言う文化がありません。そこが非常に寂しいです。</p> |

| | |
|----|--|
| 8 | <p>三井ビルクラスのオフィステナントビル 駐車場やバス停留所、200名規模の貸会議室完備。 低層階には飲食店のテナントや認定こども園が入居可能。</p> <p>ベンチャー企業が入居しやすい低家賃のフロアと 社員200名規模の企業が入居可能な1フロア貸の階を両方完備し、小規模から中堅・大企業までカバーすることで企業間のコミュニケーションを取りやすい環境を整え、地元経済の活性化に繋げる。</p> |
| 9 | <p>具体的な計画がないなら、駐車場などとして欲しい。 現在、あの周辺はマンションがたくさん建ち宅配や引越しの路上駐車が常態化している、また商業施設も駐車場の問題でどんどん衰退していつている。 あの周辺に実質無料の駐車場が必要だと思う。例えば吾妻地区の店舗で100円でも買えば半日無料になるなど。 万一あの辺でマンションなどを建てるとしたら車寄せを必ず付けさせてほしい。研究学園駅のマンションには付いているのにつくば駅周辺には付いていない。これは路上駐車によりせつかく整備されている交通インフラを実質的に毀損するものであるのでぜひよろしくお願いします。</p> |
| 10 | <p>もうマンション、一戸建て分譲はやめてほしいです。 若い世代に、安めで貸し出せる賃貸のうちを作ってほしい。 公務員宿舎があった時代は、いつも若い世代が入れ替わり立ち替わり安い賃貸料で住んでいたため、このつくばは活気がありました。いつも子供がいて、学校の児童数も安定していました。 しかし、このつくば駅、研究学園駅のマンション、戸建分譲に従い、若い世代の住む場所はなくなり、皆無理してマンション購入しないと住む場所がないから買い、ローンを抱えてるための共働き必須、それ故の保育園空きなし+私立幼稚園のがら空きからの閉園。子供達は両親共働きの寂しい生活となっています。 保育所不足は住宅事情と深く関わっている事は市の方でもわかっていると思ってます。 公務員宿舎ならぬ、市営住宅をたくさん建ててください。また活気に満ちた街が必ず帰ってきます。 このままでは、つくばの未来は牛久駅付近と同じです。 よく考えた方がいいです。</p> |
| 11 | <p>高等学校。 今後、市内の高等学校の不足が懸念されております。交通の利便がよく、遠方からの通学もしやすい場所です。 新設が難しいければ、不便な場所にある公立高校の移転や、分校という形でも良いかと思えます。</p> |

| | |
|----|---|
| 12 | <p>デベなどの開発素案をどれが良いか住民の意見を問うなら素晴らしいですが、このようなざっくりばらんなアンケートはあまり意味がないのではと思います。</p> <p>70街区で商住複合大規模再開発ができればベストでしょう。願わくば勝どきミッドのようなプロジェクト、つくば駅前パッと明るくなります。ZEH+のような次世代のマンション、住宅、ライフスタイルをこの街区で実現していただければと思っています。</p> <p>絶対避けなければいけないのは吾妻一丁目のような土地を分割して販売すること、長谷工板マンで埋め尽くされるのは目に見えています。</p> <p>一市民として市や国に期待したいのは、ここの土地を価格ではなく、企画競争で業者を選んでいただくことです。</p> <p>実験街区という意味で、入居者に購入を補助する代わりに実験に協力（リスクの理解も含めて）する契約を交わすなども検討されても良いかと思います。</p> |
| 13 | <p>中央図書館の移転、駐車場整備を望みます。研究学園都市として発展、人口増加を続けるつくば市の中央図書館としては、施設設備に問題を感じます。狭いトイレ、離れた駐車場は、特に図書館施設を利用するファミリー層や高齢者には来訪や滞在に困難を感じます。</p> |
| 14 | <p>広さ、セキュリティなどのあるマンション（高所得者向け）もしくは大家族向けのマンションもしくはペットの飼えるマンション、音楽の演奏できるマンション、もしくは低層階は喫茶店やケーキ屋、レストラン、スーパーマーケット、花屋、服屋、美容室などの入ったマンションもしくは外装もフランス風やイタリア風、地中海風、北欧風、ドイツ風など美観景観を生かした地域都市計画など何か地域のブランド化、イメージアップ（地価アップ、売却時も価格があまり下がらないこと、住民誘致）を図れる地域の町づくりを建築業者や周辺地域住民とも図ってほしい、また長期年数がたち老朽化したときの建て替え、再開発などの基準も都市計画では必要に思われる。</p> |
| 15 | <p>できれば、一戸建てを多めに計画してほしいです。</p> |
| 16 | <p>県立高校の建設が必要と考えます。</p> <p>住宅が増え、小中学校の建設が相次いでいますが、県に要望しているはずの高校開設は一向に進んでいません。市内の小学生、中学生が将来通える高校の選択肢はとても少ないです。</p> <p>建設している小中学校の児童が数年後、高校難民にならないように検討をお願いします。</p> |
| 17 | <p>センター地区にマンションが次々と建てられており、以前のゆったりとした街並みが変わってきてしまっていると感じます。高層マンション以外の利用を望みます。</p> |
| 18 | <p>マンションなど居住スペースは十分にあるので、それ以外の施設を望みます。子育て世代が多いので、遊具のある公園(ブランコのある公園が市内に少ないのでブランコがほしいです)や、ドッグラン、ピクニックができるようにサンドイッチ屋さんやコーヒーショップがあると人が集まる憩いの場所になると思います。</p> |
| 19 | <p>音楽ホール。高品質の音響設備と客席を設置し、国内外の音楽家、アーティスト、劇団等を誘致できる場所を設けることで、市内ひいては県内の芸術的活動の拠点となり、街としての価値を一層高めることができそうだと思う。</p> <p>隣接する小学校や市内の小中学校の教育現場で活用することもできると思うので、多方面でいい影響をもたらしてくれそう。</p> |
| 20 | <p>人通りもなく、寂れたままの状態に危険を感じる。早く整備して欲しい。吾妻小学校の登下校通路なので、子ども達が安心安全に登下校できるようになる事を強く望む。</p> |

| | |
|----|---|
| 21 | <p>施設) 住宅と商業施設の複合施設が現実的だと考えます。敷地めいっぱい使わず公園のようなエリアを拡充して頂けると近隣住民としては有難い。また、あまり高層だと隣接する小学校の影響を考えると好ましくないと考えられる。</p> <p>デザイン) 質感としては木材や自然石などを多用し、植栽も豊かな自然と調和した地区を希望します コンセプト)</p> <p>便利を追求するテクノロジーだけではなく芸術も織り交ぜてほしい 教育に力を入れている世帯も多い地域と考えられるので、理系教育に“Art (芸術)”を加える “STEAM教育”を実施する地区となったら面白いと考える。</p> <p>地区内に子供たちがアートに触れられるような仕掛けと、「つくば」らしいサイエンスも感じる事ができれば素晴らしいと考えます。</p> <p>人) 筑波大学図書館情報メディア系准教授である落合陽一氏にプロジェクトに参加してもらえたら何かすごいものができそうな気がします。。。</p> |
| 22 | <p>公園など、つくばらしい空間にして欲しいです。マンションや戸建ではあまり望ましくないと 思います。</p> |
| 23 | <p>市中心部の昼間人口を増やすため、オフィスなどの商業施設が望ましい。また40年以上の歳月が 育んだ樹木を残し、景観を保った再開発の在り方の先鞭を付けてほしい。</p> <p>リモートワークでオンライン会議が可能な個室タイプのレンタルオフィスはもっとあっても需要は 十分ある。</p> <p>民間任せの更地にするスクラップ&ビルドではなく、非常に価値のある成熟した都市の樹木をどの ように扱うべきか、つくば市が全国に示す良い機会ではないか？</p> |
| 24 | <p>この区画にあった公務員宿舎に住んでいました。住宅地のみだと彩りがないので、まずは商業施 設。イーアスが土日とても混むため、平置き駐車場のある商業施設がつくば駅近くにあると嬉し い。 また駅近くの本屋やリブロだけだと足りない、大型本屋が入ることが望ましい。柏の葉キャ ンパスにあるTSUTAYAやスターバックスなど入っているT-SITEのようなおしゃれな複合施設も欲 しい。これから周辺にマンションが建ち、若くおしゃれなファミリーが増えていくためおしゃれな 施設があるとよいのではないかと。緑が生い茂ってるのでそれを整え、活かしながら土地活用して欲 しいです。</p> |

| | |
|----|---|
| | <p>中心市街地のまちづくりの方針の、戦略1,4に則って、下記の意見を記載させていただきます。</p> <p>【供給を抑え、つくば市の価値を高める】</p> <p>現在、つくば駅周辺ではマンションが多く建設されており、住環境は充実してきているように思います。コロナ禍の影響で、脱・都心が注目されている中、今後もつくば市が人気エリアになり続けることは間違いないと確信しています。そんな中、70街区もマンションや分譲地にしてしまうと「つくば駅周辺の住環境」というプレミアム感は損なわれてしまうと危惧しており、これはつくば市自体のイメージダウンにも繋がりがねません。需要が高いつくば駅周辺の住環境の供給を一旦抑え、価値を高めるのはいかがでしょうか？私は、70街区においては居住地の新設ではなく「市民の憩いの場」として推進すべきであると考えます。どのような環境にすべきか検討した際に、中心市街地のまちづくりの方針の、戦略1,4に注目しました。</p> <p>25 ・緑豊かなゆとりある都市環境の継承</p> <ul style="list-style-type: none"> -ドッグラン -遊具が充実した公園 -現状の木々の保存と新たな木々の新植 <p>・つくば都心地区のにぎわい創出</p> <ul style="list-style-type: none"> -無人コンビニ、無人図書館などデジタルの推進 -ペDESTリアンデッキでトナリエに繋がることで70街区の役割を明確にできる -ヴィレッジマーケット、つくいちなど広場を活用したイベントの推進と地産地消によるファンづくり <p>以上、住環境ではなく、つくば市ならではの憩いの場の新設を希望いたします。よろしく願いいたします。</p> |
| 26 | <p>70街区の利用方針として、「イノベーション拠点」の創出がリーディングプロジェクトとして定められている。具体的にはつくば発スタートアップからの産業創出のことだと推察する。しかしながら、つくば市には多くの研究所は多く、数多くの技術革新が生み出されているが、産業として成り立ったものは数少ない。つくば発に限らず、スタートアップはベンチャーキャピタルから資金調達をし、短期的・高すぎる目標を立てては、資金不足や市場の本来の市場のニーズに出会う前に倒産するものが大半であると思われる。資金調達の経緯からも難しいことだとは分かるが、小さい利益を少しずつ積み上げることも、産業として成り立たせるためには必要なことである。</p> <p>スモールビジネスを狙って、堅実に成長することを目指すベンチャーを増やせない理由として、ベンチャーキャピタルかからの資金調達のために短期で大きく儲ける必要があることの他に、もう一つイノベティブな技術であればあるほど、実際に社会に受け入れられるためには、法律の設定、分野によっては国民の理解が必要であることも挙げられると思う。トヨタ自動車は静岡県裾野市の自らの向上跡地に、自ら実験都市を造らなくてはいけないほど、テクノロジーが実際に「まち」に出て行くのは困難なことが多い。</p> <p>ファッションの分野では、数日～数週間程度の短い期間限定でポップアップストアを開き、商品やブランドの認知拡大、新商品のプロモーション、テストマーケティングをすることが近年多くなっている。ぜひ跡地には、テクノロジーをまちの中で自由に試し、国民に触れてもらい、少しでもいいから販売できる、まさに「スマートシティ」「規制緩和」地区にすることが望ましいと考える。運用ルールも様々な分野の権威がすぐそばにいて、制定できるつくば市だからできることだ。この地区を、ベンチャーがまず目指し、夢の第一歩を踏み出す場にしてもらいたい。</p> |

| | |
|----|---|
| 27 | <p>埼玉スーパーアリーナのような、大規模イベントのできる施設。もしくは、ららぽーとのような商業施設。マンションとかでベッドタウン化するのではなく、外から人が集まってくるような土地利用が良い。</p> |
| 28 | <p>緑を残してほしい。 今の団地をリノベーションして活用してほしい。 マンションを建てるのはやめてほしい。</p> |
| 29 | <p>地理的に70街区はつくば駅から徒歩10分以内の利便性が良い場所にあります。 現在駅周辺はマンションなどが多く建設され住宅や店舗などについては十分足りていると思いますが反面運動施設がほとんどない状況ではないでしょうか。例えばプールやアスレチックなど市民が帰宅帰りに寄って利用できる施設があればいいと思っている方は多くいらしゃるのではないのでしょうか。 そこで下記のように提案させていただきます。 1) 運動、体育施設を造り市民や外部の方が利用できるようにして頂きたいと思います。 その運営は公的機関でなく私的な機関に委ねることで活性化させ活気あふれる施設を持続させて頂きたい。 多くの方々が自宅に閉じこもっていることで健康を害したり鬱や不登校などの大人、子供を減らせてつくば市の活性化にもつながります。 現在地元にある体育施設は洞峰公園のプール、テニス、ヨガ教室などがありますがつくば駅からは遠いです。 またプールに付きましてもクリーンセンターにはありますが遠いため利用者が少ないとおもいます。 例えば土浦の「ジョイフルアスレチック」の様な施設を希望します。 2) 駅から近いので多くの方々が集まれる「施設」の建設（例えば埼玉アリーナの様な） つくば市民に限らず近隣の都市や県外からも訪れられる施設を建設すれば、つくばの活性化が図られます。 その結果多くの方々が訪れることにより地元の商業施設にも好影響が期待できます。 現在駅前のノバホールは文化的施設ですが、運動系の新施設を建設すれば多くの方々が来場し活性化が図れます。</p> |

| | |
|----|---|
| 30 | <p>筑波大学と協力して、スポーツを盛り上げるようなエリアにするのが良いと思います。</p> <p>様々なスポーツを通じて市民がスポーツに親しみ、地元大学と言う自分達の街のチームを応援する事で地域の連帯感や親近感を醸成する事ができます。</p> <p>市民の交流、市民と大学生の交流、世代を超えた交流などが生まれると共に、学生スポーツが今後日本でも益々盛んになっていく流れの中、国内有数の競技水準を誇る筑波大学という地域の資産を活用して経済的な利益も追求できると考えます。</p> <p>何よりオリンピックや各種大会に自分達の街の選手や出身選手が活躍すれば、市民みんなが心を踊らせ、地域をひとつにし、皆が熱く盛り上がる姿は容易に想像ができる事でしょう。</p> <p>具体的には、吾妻二丁目のみならず、近隣の公園や売却予定エリアも含めて敷地を確保し、複数の競技施設を建設し学生や市民のスポーツの場として市民も利用出来る運動の場を提供していく。近くには駐車場も沢山あるので、活用して駐車スペースを抑えて極力敷地を確保する。大会も積極的に誘致して行くことで、つくば駅直結の利便性の高さを生かすことが出来、来場者にも好印象を与える事が出来る。</p> <p>大きな都市にはプロスポーツチームがあるため、将来的なプロスポーツの誘致なども想定したゆとりのある施設建設を考えていくと良いと思う。総合運動場の問題もあったが、つくば駅北側エリアを筑波大学と連携しながら科学技術とスポーツの街としてハードとソフト両面を充実させていけば、非常に分かりやすい魅力的な街づくりができると考えます。</p> <p>マンションや戸建て住宅にすればもう二度と自由な街づくりは出来なくなります。周辺も含めてまだまだ有効活用できる土地があるのでそれらを合わせて検討するのが重要だと思います。北側は公園やスポーツ、文教地区にして、商業や住宅開発は駅の南側に注力して行けば良いと思います。</p> |
| 31 | <p>現在水戸市に在住しており、年内に竣工予定のつくば駅前のマンションに居住予定の者です。妻と3歳の子供の3人家族です。</p> <p>今後自分が永住する街づくりに意見が出来たらと思い投稿させて頂きました。</p> <p>最近よく週末に建設途中のマンションを見がてらつくばに遊びに出かけています。</p> <p>つくばは筑波大学を中心とした学生さんや、20~40台の子供連れの家族が多く、非常に活気のある世代が多い印象です。</p> <p>洞峰公園周りにはお洒落な飲食店も多く、週末は家族連れやカップルで賑わっていて、水戸とは街の盛り上がり（勢い）が異なり、はやくつくばに引っ越したい気持ちでワクワクしています。</p> <p>今後、つくば駅にはマンション建設ラッシュが控えています、駅前の盛り上がりには欠けている（人が少ない）のが残念です。最近では唯一クレオに出店した「ロピア」だけ人気のようです。</p> <p>吾妻二丁目の土地利用ですが、様々なご意見があるとは承知しておりますが、個人的には百貨店を誘致して頂きたいと思います。</p> <p>以前駅前に西武百貨店があったことは存じ上げています。実際に訪れたことがあります。</p> <p>つくばに住んでいる友人にも聞きましたが、閉店に至った理由は「店舗面積や品ぞろえが中途半端」「出店している店が魅力的でない」「駅の駐車場が利用しにくい」などと推察されます。</p> <p>当時と異なり、今後つくば駅前にはマンションが乱立しファミリー層が流入します。つくばには元々所得の高い人が多く、平均所得も県内一と伺っています。その割には、研究学園前のイーアスやつくばイオン、ララガーデンなど金太郎飴のような同じ所得層をターゲットにした店舗ばかりの印象です。実際つくばの人も良い物を購入する際には、東京や柏に出ていると聞いています。柏は高島屋が駅に直結しており、他市から多くの方が訪れます。</p> |

| | |
|----|---|
| 31 | <p>(続き) つくば駅前の立地を考えると、車のアクセスだけでなく、駅を利用してでも人が訪れるもの＝魅力的な場所になります。水戸駅前も商業施設がたびたび入れ替わっています。現在は「OPA」「エクセル」がありますが、どちらもターゲットが10代、20代の若者向けで、飲食店の質も低く閑散としています。地方都市の駅前利用の難しさを痛感します。土浦も同様です。一方で柏駅には人が集まります。その最大の原因は高島屋があるからです。もちろん、本当に欲しいものは東京に行くことになりますが、大体のものは柏で終結することができます。</p> <p>「つくばは所得層が高めの人が多い割には、大した店がない」</p> <p>つくばという「ブランド」を推進するのであれば、相当の商業施設を誘致してほしいと思います。水戸も駅ビルはテナントの入れ替わりが激しく閑散していますが、唯一「京成百貨店」は賑わっています。立体駐車場で停めにくいですが、週末は家族連れでにぎわっています。(客層を考えていない婦人服、紳士服は閑古鳥ですが、食品や飲食店街、化粧品売り場、ルイヴィトンが混んでいます。)</p> <p>駅前の一等地をスタートアップ企業やりノベーション事業の誘致に用いても、その利点が還元されるのは関係者のみで市民にとっては何の価値もありません。市民としては、豊かな日常生活を送れるような商業施設が入ってほしいと思います。現在の社会情勢で百貨店の新規出店は困難かもしれませんが、つくば市民の潜在需要はかなりあると思っています。かすみの高級スーパー「BLANDE」も並木店、研究学園店と週末は賑わっています。つくば市をよりブランド化するには、県内の他市からわざわざ人が来るような、商業施設を誘致することを検討して頂きたいと思います。マンションや住戸だけ増やすのではなく、駅前の再活性化こそ最重要課題と存じます。ご検討宜しくお願い致します。</p> |
| 32 | <p>つくば駅前にどんどんとマンションが増え、どこの小学校もキャパシティを越える子供たちで溢れているように感じております。</p> <p>教育レベルの高さが魅力的でこの地を選んで住み始めましたが、高校以降の教育がなかなか充分ではないとの噂も聞こえてきます。</p> <p>出来るだけ自然を残す形で、公立の小・中・高校を充実させていただきたいと考えております。</p> <p>ぜひ、つくばをこれからも自然豊かな憩いの場、そして教育レベルの高さを両立した、希少価値の高い魅力的な街に整備していただきたいと思います。</p> |
| 33 | <p>つくば市の良いところは、市の中心地にも、自然が手付かずで残っている、街路樹や公園樹木で緑が多いことでしたが、最近では、マンションや分譲住宅会開発、物流センター開発、街路樹の伐採などで緑が少なくなっており非常に残念であると感じております。</p> <p>70地区については、つくば市の緑を取り戻していく、また、全国のモデル都市として市内に森を再生するという位置づけで「葛城ふれあいの森」のような地域住民でつくる森の公園にするのが良いのではないかと考えております。</p> <p>つくば中心地区が活気を取り戻していくためには、現在市が進めているワーキングスペースやイノベーションセンターなどの箱物設営ではなく、自ずと地域住民やつくばに足を運ぶ人が集まりたい係っていききたいと思う「緑」を取り戻していくこと、整備していくことが非常に重要であると考えております。</p> <p>スーパーシティに選出されたことから税金を使用して関連の箱物を作るという安直な進め方、また、中心地の住環境・教育環境を悪化させる外部による住宅開発業者への売却などは止めて頂きた</p> |

| | |
|----|---|
| 34 | <p>並木の筑波大学官舎を取り壊して住宅地を作っています。その他いたるところで大規模住宅地を作っているのが現状です。もうこれ以上住宅地ばかり作ってもちょっとどうしようもないんじゃないんですか？</p> <p>子供たちが増えるのはいいけど、つくば市は1歳児健診もやってくれてない。やるんだったら自費。</p> <p>どんどん、住民を増やすのはいいけれど、増えた分住民サービスが受けられないのであれば、もうこれ以上住民を増やす必要はないと思います。それとあんな一等地になんで住宅地なのか？公共スペースにすべきです。</p> |
| 35 | <p>70街区を高齢者向けの居住エリアとすることを提案します。高齢者といっても70代ではなく60歳以上の方しか入居できないエリアです。</p> <p>「つくばならでは」というと若者をターゲットに考えますが、</p> <p>【意義その1】高齢者のもつ経験と若者を結びつけることで「プロジェクト7 イノベーション拠点の創出」の一助になると考えます。</p> <p>【意義その2】「プロジェクト8 スマートシティの推進」は高齢者を取り残さない施策だと私は考えます。70街区を実験エリアとすれば、スマートシティのより一層の実現を目指すことができるのではないのでしょうか。</p> <p>私は吾妻地区の新築マンションに10数年前に入居しました。子供たちは成人して家を離れています。理事会でもマンション住民の高齢化について話題になっています。</p> <p>フロリダに住む友人から、フロリダ州には定年退職した人しか住めないエリアがあり、余生をのんびり過ごしたい人たち向けと聞きました。「ザ・ビレッジ」です。（富裕層の方が多いそうです） https://www.thevillages.com/</p> <p>日本では高齢者向けの「シニアタウン」が千葉、福岡にあるようです。</p> <p>つくば近隣では、ひたちの牛久駅に直結したマンション「サンミットひたち野東ステーションフロント」があります。</p> <p>70街区の周辺には、駅、バス停、スーパー、カフェ、医療機関、図書館、交流センター、コンサートホールもあり、車がなくても十分過ごせる環境だと思います。</p> <p>「つくば中心市街地まちづくり戦略」の4つの方針を、高齢者を視点にすることで新たな面が見え、新しいシニアタウンを提案できるのではないのでしょうか。「つくばならでは」のシニアタウンを中心に、若い世代が集まってくると思います。</p> <p>人数が増えていく高齢者にも目を向けていただけるとありがたいです。</p> |

| | |
|----|---|
| 36 | <p>「つくば市立」の高等学校を新設するのがよいと考えます。</p> <p>理由は以下の通りです。</p> <p>1 市内に高校が少なすぎるため。</p> <p>人口は増加しているのに、高校の定員は近隣市を含め減少している現状があります。</p> <p>2 電車でのアクセスが良好で、TX沿線を中心に広範囲から生徒募集できるため。</p> <p>全国でも屈指の進学校となることが予測でき、つくば市の知名度がさらに上がると考えられます。</p> <p>3 高校立地による経済効果のため。</p> <p>大規模校1校があることの直接的経済効果は年間数億円ともいわれます。通学生徒家庭の近隣への定着のほか、進学希望家庭の市内への移住も考えられるためです。</p> <p>4 市としての独自の人材育成をできるため。</p> <p>学術都市を標榜していながら、市立高校や大学を設けないのは、市政の不作為ともいえると考えます。将来への先行投資として、まず市立高校を設置することは急務と考えます。</p> <p>5 サウンディングの結果、教育施設も可能性が見込めるため。</p> <p>以上です。ご検討よろしく申し上げます。</p> |
| 37 | <p>二段階とはいえ、民間企業への売却という考え方では、市民の意向の反映、住宅以外の各種用途、スーパーシティの要素の確実かつ十分な導入へのハードルは高いと思われます。</p> <p>つくば駅近くの特に吾妻二丁目の残りの公務員宿舎跡地等については、売却ではなくURのような専門機関とも相談の上、公共利用、商業利用、オフィス、住宅などゾーンを決めて、基盤整備し、基盤整備や公共施設部分などには、技術提案・交渉方式のような交渉手続きのある発注方式の採用が良いかと思われます。</p> |
| 38 | <p>70街区内に公共用地があると聞いた。</p> <p>つくば駅周辺部に、何棟ものマンション建設が進められている。</p> <p>また、小中学校や保育所、児童クラブ、高校といった公共施設が足らなくなることが目に見えている。</p> <p>吾妻保育所も老朽化しているので、70街区の中の公共用地に、公立保育所を建設し、現保育所部分に児童クラブを広げるべき。</p> |
| 39 | <p>駅周辺にここ数年マンションが増えているので、マンションにするのは反対。ここもマンションになると小学校の教室が足らなくなるのではないか。</p> <p>本当なら、児童館が狭く老朽化しているので、移転できるとよいと思う。</p> <p>公共施設を作るのが難しいのであれば、民間施設もやむを得ないが、学校、児童館、保育所のすぐ横ということに配慮し、騒音等の問題のないようにしてほしい。通学路になっているので、交通量も配慮してほしい（小学校側の歩道の整備もしてほしい）</p> <p>また、ななまる公園は保育所の散歩先になっているので、同規模の公園を残してほしい。</p> |

| | |
|----|---|
| 40 | <p>土浦駅前図書館と同等規模の図書館建設を希望します。つくば駅前空洞化の原因は、TX沿線開発の際、公的施設と商業施設の立地を分けなかったことにあると思います。つくば駅周辺に公共施設、研究学園地区に商業施設、というすみ分けをしておけば、違う機能をもつ街として共に発展できたのではないのでしょうか。現状では主な公共施設は研究学園に移転、更に商業施設も増え、研究学園が発展する一方、渋滞等の問題も発生しています。（緊急車両の交通の面など懸念します）移転済の公共施設をつくば駅前に戻すのは無理ですが、駅前空洞化の解消としては、恒常的に市民が利用する図書館が最適と考えます。現在の図書館は人口20万都市の中央図書館としてあまりに稚拙で、建物も小さく、幼児コーナーと自習スペースが同フロアで独立していません。自習室を求め土浦図書館まで通う学生、また自習室のために塾に通う生徒もいます。つくばに独立した自習室を備えた図書館ができれば、この問題は解決できます。幼児も利用しやすくなるでしょう。また専門書も多く備え、市内外の研究者が集うような施設にしてほしいです。（各研究所に点在する研究書を一か所に集めるのも有効と思います）立地を生かし、研究者同士の交流・会議スペース等も備えた施設が理想です。駅前の活性化には、市民が恒常的に利用できる施設が必要不可欠です。週末や催事の時だけ集客できる施設ではなく、地域住民が日常的に利用できる場所。老若男女が集う場所ができれば、それに伴い周辺の商業施設も活気づくでしょう。それには図書館が最適です。また市立小中学校の図書室は驚くほど貧弱です。早くからパソコンを活用する一方、図書室の役割を軽視してきたのではと感じます。それを補うためにも、中央図書館の拡充、改善を切に希望します。世界的にも大きな図書館のある街は高学力で知られます。世界に誇る研究学園都市として今後も発展していくためにも。</p> |
| 41 | <p>この度は説明会も2回開催され、丁寧な進め方と評価します。ただ、参加者数からすると、どの程度周知できたのかについて若干危惧するところです。以下、70街区再整備に関する意見を述べます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 財務省へ2段階入札を提案し、協議を進めてこられた努力を大きく評価します。 2. 中心市街地街づくり戦略が70街区の再整備=つくばサイエンススーパーシティのグリーンフィールドにつながっていたと知っている住民がどのくらいいるのか、非常に懸念しています。もっと周知をするべきです。 3. 街区内にはペDESTリアンがあり、ぜひ、維持管理と食彩の保存を期待します。 4. スタートアップ拠点の整備については、駅近くでもあり、必要不可欠と認識しております。可能なら、現在あるスタパを吸収する規模にし、現スタパの跡地は市民活動拠点や就労支援施設にしてはいかがでしょうか？ 5. サイエンススーパーシティについては、個人情報保護の点で手放しで賛同は致しかねますが、やらねばならないのであれば、福祉事業を進めていただければと思います。 <p>特に、障がい者があっても住み続けられる街づくりを実証していただきたい。視覚障害、聴力障害、肢体不自由・自閉症など様々な障害に対応できる街区を期待します。筑波大では障害に対するスタートアップも始まっており取り組んでいただきたい。それこそがスーパーシティとして国家的に取り組むべき課題と思います。</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. また、近年中心部に大規模マンションが次々と建設されています。近い将来、サ高住やデイケア施設は必至と思われ仮に商業施設ができる場合はそういった機能を兼ねるよう働きかけていただきたい。 7. ぜひ街区内の建物は「窓から緑が見える」を目標とし、ペDESTリアンと街路樹を生かしたまちづくりを進めていただきたい。 |

| | |
|----|---|
| 42 | <p>スーパーマーケットやショッピングセンター、IKEAなどの商業施設がいいです。マンションはもうありません。イノベーション施設も日常生活で実用的でないものはありません。よろしくをお願いします。</p> |
| 43 | <p>学生や研究者の方が、気軽に学業や研究の成果を発表し、それらを中高生が学ぶ施設になってほしいと思っています。</p> <p>(それを単位化授業化できれば、つくばらしさが対外的に示せるのではないのでしょうか。)</p> <p>つくば以外の都内近県在住のこどもたちも社会科見学で「行った、つくば！大学生や研究生から学んだ！また、個人的にいきたい！」となるような施設がほしいです。</p> <p>今後のこどもたちの記憶に残るワンシーンをつくるべきです。それこそがつくばの発展につながる気がします。</p> <p>また、その一環として、筑波大学の一部を移転させることはできないのでしょうか。駅前にもっと学生をよぶべきです。宿舎の充実ではなく、通いの学生をもっと増やすべき。筑波大学の発展なくして、つくばの街の発展はないくらい中枢を担っていると感じます。</p> <p>ご担当の方々は、大変なご苦労がおりかと存じますが、マンションや住居、商業施設になることには反対です。50年後、100年後のつくばの発展を祈っております。</p> |
| 44 | <p>小学校、中学校は義務教育なので整備されているが、このままでは多くの高校生が市外に通うことになる。</p> <p>近隣では土浦一高が一部中高一貫になるなど、高校生の受け入れ先が減っており、高校を建設または誘致してもらえないか。</p> |
| 45 | <p>マンションは不要。近隣住民の福利厚生に寄与するものがよい。公園であるとか、生活に便利な施設、ショッピングセンター等。とにかく、マンションは絶対反対です。</p> |
| 46 | <p>今後高齢化社会となることも踏まえて長期的に街全体が活性化する場所として検討していただきたいと思います。</p> <p>「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」として、具体的には退職後のシニア世代の方々の経験をいかした交流の場（市民が参加できる（参加者の世代は問わない）わかりやすいカルチャースクール的なイメージ。）があると良いです。</p> <p>参加者や講師が立候補しやすい仕組み作り、企画提案係が必要かと思いますがそれもまた市民参加型でできないかと思います。ここにすれば楽しいことができたり、誰かがいるという交流の場があるといいと思います。</p> <p>方針4 新たなビジネスが生まれるまちづくり</p> <p>企業広報が試作品や企画提案の段階や企業商品のPRの場を設置すること。</p> <p>BLANDEの料理教室は企業広報とBLANDE商品のPRの場となるような取り組みで参加者にとってはお土産もたくさんあり、企業商品を知れる場であり、企業にとっても顧客意見を聞ける場、広報の場となり、win-winの関係で素晴らしい取り組みと思いました。</p> <p>このような場所がつくば市にあるといろいろな企業が注目し、つくば市民にとっても企業の企画に参加できる場所となる可能性などいろいろな展開もあるのではないかと想像できました。</p> |

| | |
|----|--|
| 47 | <p>短期的でなく、長期的に街全体の発展に繋がる土地の活用を検討して欲しいと思っています。</p> <p>現状、需要的に求められるものはマンションだと思いますが、マンションでは居住者の流入や消費の拡大、税収の増加などメリットはありますが、マンション開発ではメリットを享受できる人達が本当に限られていると思います。</p> <p>そのため、マンション建設は特に反対しています。</p> <p>私としてはマンション開発よりも多目的で活用できるビルを建設し、老若男女が足を運んでくれる施設の建設、運営を希望します。</p> <p>例えば、下記ウェブ記事にあるように東京駅八重洲では小学校や医療施設、カンファレンスルーム、ビジネスオフィスなどが備わっているビルが開業します。このように幅広い年齢層が利用する施設を備えることで消費拡大など駅前の活性化にもつながってくると思っています。</p> <p>https://shutten-watch.com/kantou/6121?amp=1#toc4</p> <p>オフィスが入居することで雇用が生まれ、飲食などの消費が拡大し、働く人が市内に流入する循環が作れると思っています。また、オフィスといっしょに起業支援目的の場所を設けることで企業とスタートアップに交流の機会を作り技術や出資などの資金循環を生み出せればと思います。最終的にはスタートアップからIPOが実現すれば市場から資金調達して採用の拡大（雇用創出）を循環できると良いです。</p> <p>何よりも、現状、駅前よりも郊外のショッピングモールの方が活気がある状況に思えるため、駅前のブランド価値を変えていくためにも今まで行ってきたマンション開発から路線を変えるべきです。</p> |
|----|--|

上記以外に期間内にEメール等で受け付けた意見

| | |
|---|---|
| 1 | <p>1) ななまる公園をはじめとする自然環境の保全をお願いします。</p> <p>”つくばにしかない街並み”には【資産価値】があります。街の【資産価値】は私有財産とは異なる時間軸と空間軸の指標に基づき評価すべきです。【今の資産価値】を重視するのであれば、駅近の広大なフリースペース：七〇街区を民間デベロッパーが主導して再開発し、(四半期単位の)利益追求をしていく視点になるかと思います。一方【将来の資産価値】を重視するのであれば、30年以上かけて形成した”つくばにしかない街並み”をどうやって維持していくか、そのために民間資本を含め、どのような形で再開発を進めていくかの視点になるかと思います。</p> <p>2) 条例による市の主体性の発揮をお願いします。</p> <p>説明会の中で、民有地の私権制限は極めて困難であると説明がありました。このことは理解できますが、ではどうするのかのアイデアや具体的な施策を話しあえればと思います。例えば、七〇街区の歩道やななまる公園スペースなどを市が管理する公共用地とすることで条例適用の可能性もあるのではありませんか。エリア全体の一括買い上げを希望するデベロッパーとの厳しい交渉事項になるとは思います。それでも上記1)で申しあげた【将来の資産価値】のためにご検討いただけませんか。</p> |
|---|---|

| | |
|---|---|
| 1 | <p>3) 街の【資産価値】の維持向上をお願いします。</p> <p>人が集う、住まうことで街の【資産価値】は向上すると思います。市民が集う場所には日常生活がリンクすべきです。キーワードは”東京の下町商店街”です。</p> <p>”つくばにしかない街並み”を維持する。全国の地方都市どこでも同じ”金太郎あめ”再開発にしない。他の地方都市と差別化する。点(七〇街区)の再開発を面(つくば市)の魅力へつなげていく。つくば市の立地や成り立ちを踏まえて、街の【資産価値】を維持向上していく。</p> <p>これらをつくば市に集う人、住まう人、つくば市関係者各位がわかりやすく共有できればと思います。</p> |
| 2 | <p>* 二段階入札に賛成</p> <p>何のリスクも負わない市民からは、非現実的な希望しか出てこないの、問題の解決にはならない。(市民の意見を聞こうとする市の姿勢は評価する)</p> <p>金を出す(リスクがある)側に提案させる二段階入札は、ベストな選択。</p> <p>* 無料駐車場が必須</p> <p>どのような施設が作られたとしても無料駐車場が併設されなければ、大部分の市民は利用しない。</p> <p>利用しない施設を作るくらいなら、大規模なマンションで人口を増やして税収を増やした方が市民にはメリットになる。</p> |
| 3 | <p>跡地に希望する施設は海外国のアンテナショップです。</p> <p>常時ショップと2, 3か月ごと変わるショップを設ければマンネリも防げると思います。</p> <p>現在、つくば駅周辺はマンションが建設ラッシュです。人口の増加で絶対的にスーパーが必要になると思います。1店だけではなく成城石井やオイシックスのように素材を重視した店舗やデパ地下のような惣菜店なども必要かと思えます。</p> <p>駐車場の件ですが 西大通りと中央通りの交差する西側の現在広く駐車場がある場所に大規模な駐車場を建設し地下通路等で70街区やつくば駅やトナリエに行くことができれば吾妻小学校側の安全も確保できると思います。</p> <p>纏まりがなく申し訳ございません。</p> <p>つくば駅が便利で魅力ある駅になるよう願っております。</p> |

吾妻二丁目公務員宿舎跡地の基本的な活用のあり方(案)に関する意見募集の結果

| | |
|------|-----------------------------|
| 集計期間 | 2022年8月26日(金)～2022年9月19日(月) |
| 回答数 | 13 |

| 項目 | 性別 | | |
|-----|----|----|-----|
| 回答 | 男性 | 女性 | 無回答 |
| 回答数 | 10 | 3 | 0 |

| 項目 | 年齢 | | | | | | | |
|-----|-------|----------------|----------------|-----|-----|-----|-----|-------|
| 回答 | 18歳以下 | 19歳以上 25歳未満 | 25歳以上 30歳未満 | 30代 | 40代 | 50代 | 60代 | 70歳以上 |
| 回答数 | 0 | 2 | 0 | 3 | 3 | 2 | 3 | 0 |

| 項目 | お住まい | | | | | | | |
|-----|--------------|-------------|--------------|--------------|------|-------|-----|-----|
| 回答 | 一戸建 (持ち家) | 一戸建 (借家) | 集合住宅 (分譲) | 集合住宅 (賃貸) | 公営住宅 | 社宅・官舎 | その他 | 無回答 |
| 回答数 | 4 | 0 | 3 | 5 | 0 | 1 | 0 | 0 |

| 項目 | 居住地区 | | | | |
|-----|---|-------------------------------------|---------------------|------------|----|
| 回答 | 吾妻小学 校区(吾妻 1～3丁 目、天久保 1～4丁 目、天王台 1～3丁目) | 研究学園 地区(吾妻 小学校区 を除く地 区) | 市内(上記 以外の地 区) | 県内各市 町村 | 県外 |
| 回答数 | 6 | 7 | 0 | 0 | 0 |

| No. | 意見 |
|-----|---|
| 1 | <p>1 乃至 3 のいずれの活用のあり方について賛成する。</p> <p>1 については、住宅だけではない複合的な都市機能の例として、「虎ノ門ヒルズ森タワー・ビジネスタワー」や六本木の「東京ミッドタウン」のような施設が導入され、人々の憩いの場であり、仕事の場である、という機能を持たせてほしい。特に、スーパーシティであるつくば市で、スタートアップのインキュベーションが起きやすくなるように、インキュベーション施設を設けて欲しい。また、異業種のビジネスマンの交流ができるような仕組みを導入してほしい（例：ビジネスマン向けの勉強施設・図書館など）。</p> <p>2 については、同地区が既に豊かな木々を擁しているところ、これを安易に伐採することなく、より緑豊かな環境になるように、心地よい空間づくりをしてほしい。</p> <p>3 について、心から、交流の場や最先端技術の社会実装が当たり前のように行われる場にしてほしいと思う。そのためにも、つくば駅周辺における、スタートアップのエコシステムの形成を促すように、明確なコンセプトの基で、東京圏の中でも特徴のあるイノベーション拠点を形成するように、人・モノ・カネが自然と集積されるような仕掛けづくりをしてほしい。</p> |
| 2 | <p>個人経営の店舗が入りやすいテナントビルの建設を希望いたします。</p> <p>現在駅周辺の吾妻・竹園地区の官舎跡地の多くがマンションになっていることを考えると、これ以上高層マンションの建設推進は必要ないと思います。つくば駅周辺は居住施設に比較し、商業施設が非常に少ないと感じております。また商業施設といっても、今の時代を考えると百貨店のような大型店舗では無いものが望ましいです。つくば市には個人経営でユニークなお店が多いと思います。例えば自家焙煎の珈琲屋さんや何軒もあり、コーヒーフェスティバルが開催されるというのは中々珍しい街ではないでしょうか。パン、ラーメン、インドカレーといった飲食店も特徴あるお店が何軒もあります。駅周辺の子連れの子育て世代が、車に乗らずとも手軽に徒歩で出かけられる商業施設が欲しいです。またこの地区には教育熱心なご家庭も多く、小学校から高校にかけての学習支援施設も需要があると思います。現在それらは竹園地区に一極集中していますが、今後吾妻地区の子どもたちの増加を考えますと、この地区にも通いやすい習い事や塾等があっても良いのではないのでしょうか。</p> <p>いずれにしても、大型の商業施設を誘致して何年か後に結局撤退という事にならないよう、新陳代謝が可能な形の商業施設を建設していただきたいと思います。</p> |
| 3 | <p>イノベーション拠点の形成について賛成です。</p> <p>他のTXの駅と同じように、駅近に一般的なショッピングセンターだけをこれ以上作っても意味がないと思います。つくばの特徴である科学技術を市民や社会に還元するスタートアップのコア施設を70街区に作ることで、隣接するつくばスタートアップパークとの相乗効果を目指すべきだと思います。</p> <p>また、つくば在住の研究機関やスタートアップのアンテナショップも入居させ、アウトリーチ活動に加え、機能性表示食品・スイーツやサイエンスグッズなどを解説付きで販売することで、市民への認知度を高めることができます。さらに、70街区内にマンションを建設する場合は、分譲型よりは賃貸型を優先させ、高度科学技術人材の流動化を促すべきと考えます。</p> |
| 4 | <p>吾妻幼稚園があるので文教地区を維持し、特に美しい景観を作る・維持することに重点を置いた活用を希望します。</p> <p>既存の公務員宿舎の規模に準じた低層もしくは中層の集合住宅の建設で、緑地の多い静かな住環境の維持・継続を希望します。</p> <p>一部に商業施設（飲食店、共用ワーキングスペース、など）を含むのは良いと思います。</p> <p>店舗面積が広ければ良いというものではなく、資本金が少ない若い人でも参入しやすい、妥当な規模の商業施設が良いと考えます。</p> <p>その中に、官民で運営される「子ども食堂」があると良いと考えています。</p> <p>「子ども食堂」を核として、生きづらさを抱える人たちが安心して過ごしたり、仕事や表現活動ができる、緑地を活用したガーデニングができる、など、多様な利用が可能な場所作りになることを望んでいます。</p> |

| | |
|----|---|
| 5 | <p>跡地の活用について、すでに始まっている高齢化社会に対応すべく、健康を維持するためのトレーニングジムやプール、壁登り、お風呂・サウナ、などの複合体操施設を建設すべきと考えます。つくば駅から徒歩で行ける距離にあるので、会社帰りに立ち寄ることも容易です。駐車場も完備すれば、市内や市外からも家族連れで来られます。災害時の避難場所にも活用できます。</p> |
| 6 | <p>やはり高等学校や学びの場として活用できる場所が必要だと思えます。 現在の市内の子供の人数は一昔前に比べて遥かに多くなったにも関わらず高等学校が少ないように感じます。 市外に行けば高校はありますが、高卒後の進路や就職先などは市外、もしくは県外に流れていく傾向です。現在の子育て世代の子供たちが市外や県外に流れてしまった後のつくばは過疎化していく一方に思えます。電車やバスで市外に移動させるのではなく、市内の環境を整え作り上げてほしいです。</p> |
| 7 | <p>・跡地をテレワークスペースにした方が良い。 コロナ禍においては、テレワークが普及した一方、子育て等により自宅での仕事が困難であることが考えられる。テレワークスペースは東京では多く設置されているものの、つくばでは多く設置されていない。 吾妻地区では、大学生が多く住んでいるにもかかわらず個室で学習できるスペースが少ないように感じる。 さらに、子育てをしている両親の負担軽減のためにもテレワークスペースを設けるべきだと考える。</p> |
| 8 | <p>市の中心機能次々と研究学園に移転させ、日常生活に深く関係する食料品提供が可能な施設がないまま跡地を高層マンションで埋め尽くすセンター付近の現状開発は歪んでいる。地球温暖化対策、SDGをうたいながら実施していることは全く逆行している。熱帯夜が生じるのも街をコンクリートで埋め尽くすせいである。一定の割合を必ず緑地にするとかもっと研究学園都市として先端の都市づくりを考えるべき。地球を冷ますには少しでも緑が必要。</p> |
| 9 | <p>「火星の建設」 ※又は月の建設 ・将来への投資となる収入増加 ・つくばらしい世界初の施設 この2点を基本的なあり方として、 ・サイエンスツアー観光の進化 ・将来性のある研究への投資 ・理系人材の育成及び雇用 ※人材は世界各国を考慮 等により市の増収へとつなげ、 ・地球外環境を再現 ・バーチャル技術も活用 ・専門家とエンタメ界をつなぐ 等を順次実現しては如何でしょうか</p> |
| 10 | <p>公務員宿舎跡地という事で現在並木で見られる様な大型分譲住宅が妥当だが、研究都市という事もあり学生も多いので歓楽街や商業施設がもう少しあっても良いと思う。 又、駅近の分譲住宅はどのエリアでも少なく、有っても価格が高めな傾向があるので、分譲マンションという方法も良いと思う。</p> |

| | |
|----|--|
| 11 | <p>つくば駅周辺には無秩序に開発されたマンションが立ち並び、それらはマンションデベロッパーが利益を上げるためだけに設計され、都市機能は全く考慮されていません。</p> <p>竹園地区にはクリーニング屋と歯科が密集し、警察機能が失われ、総合病院・ホームセンター・家具店・高等教育機関など面積が必要な施設や店舗ができないままマンションだけでできています。</p> <p>つくば駅付近の人口密集状況で、最も必要なのは出産できる総合病院です。</p> <p>次は警察です。機能不十分な新設都市がやがてスラム化するのは目に見えています。</p> <p>竹園・春日に設けることができないなら、吾妻で作らねばなりません。</p> <p>総花的な「あり方（案）」では八方美人に陥って有効な都市計画ができません。</p> <p>必ず機能する街を作ってください。</p> |
| 12 | <p>体育館や総合球技場などの運動施設がまだまだ足りていないと感じるので作って頂きたい</p> |
| 13 | <p>緑豊かでゆとりあるという点は大いに賛成です。これまでの地区計画では"既存の樹木をなるべく利用しよう"書いてあるものの、ほとんどの場合すべて伐採・更地にしてしまうケースが多く、シンボルツリー的に残すことを拘束力はなくても提言して頂きたいです。</p> <p>また、竹園のUR跡地売却時のように、商業施設を設けてほしいという市の要請が全く効力を発揮しない可能性があり(法的拘束力なし)、当該エリアは住宅の割合を制限する条例の制定も検討すべきだと思います。</p> <p>商業施設"も"建築可能なように都市計画を改めるだけでは不十分だと思います。</p> <p>ご検討よろしく申し上げます。</p> |