

吾妻二丁目公務員宿舎跡地 に関する説明会

4月22日（金） 19時00分～20時30分

4月23日（土） 10時00分～11時30分

今日の説明の流れ

- 1 はじめに
- 2 国家公務員宿舎削減の経緯
- 3 国家公務員宿舎廃止に対する市の対応策
- 4 70街区について
- 5 市の活用の考え方について
- 6 つくば駅周辺のまちづくりの考え方
- 7 サウンディング調査の結果について
- 8 今後の進め方について

1 はじめに

吾妻二丁目公務員宿舎跡地（通称：70 街区）は、T X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す。

本日の説明会では、公務員宿舎に関するこれまでの経緯や処分に対する市の取り組み、市が検討してきた中心市街地のまちづくりの考え方、国と共同で行った民間事業者の意見等をご説明します。

今後意見募集も行いますので、70街区について、どのように活用されていくべきか、どのような配慮が必要かなどのご意見をお聞かせください。

2 国家公務員宿舎削減の経緯

筑波研究学園都市は、国策によりまちづくりが行われ、多くの研究・教育機関が移転してきたことから、公務員宿舎が多く立地しました。

しかしながら、都市化の進展や社会情勢の変化、公務員宿舎の入居率低下などにより、国の政策として、平成17年から国家公務員宿舎の削減が開始されました。

2 国家公務員宿舎削減の経緯

◆研究学園地区

□研究・教育施設地区

東京から移転してきた国などの研究・教育機関を配置した地区。

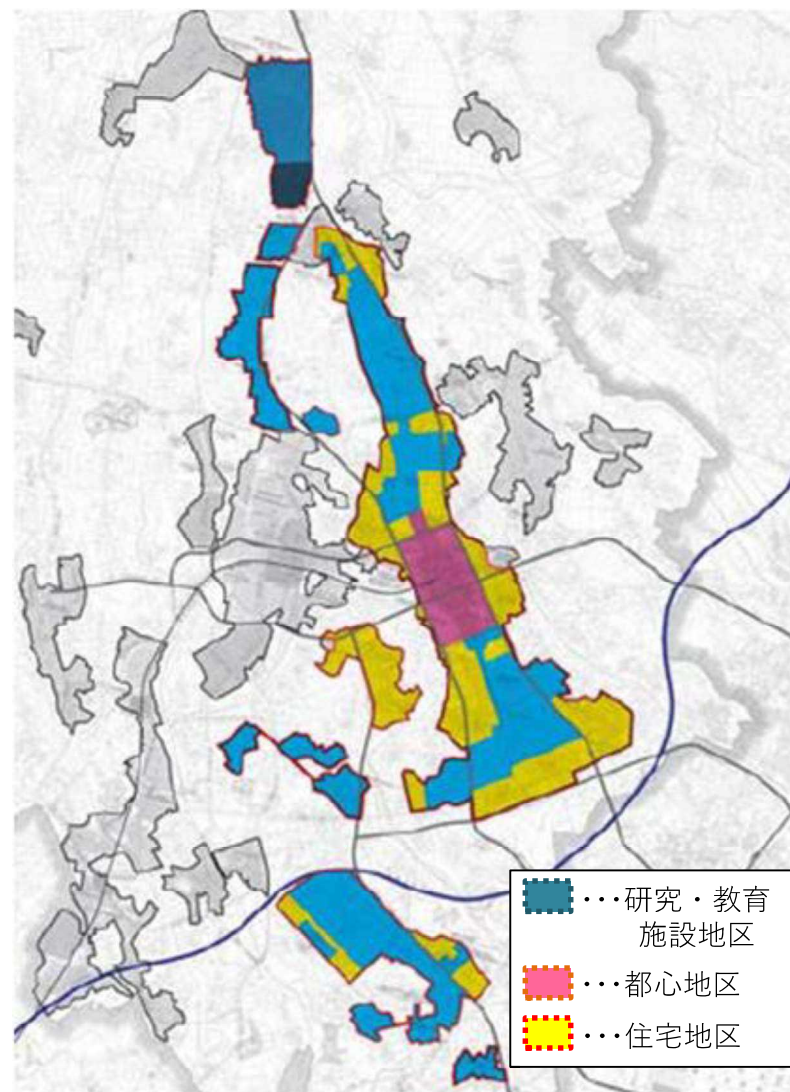
文教系機関を北部に、建設系機関を北西部に、理工系機関を南部に、生物系機関を南西部に配置

□都心地区

筑波研究学園都市の核として様々な機能を集積させた地区

□住宅地区

筑波研究学園都市に働く人のための住宅を整備した地区。



これまでのつくば市における国家公務員宿舎跡地の処分

昭和38年(1963年) 筑波研究学園都市の建設について閣議了解

昭和55年(1980年) 7,755戸の国家公務員宿舎建設完了
(うち1,808戸は後に独立行政法人に移管)

平成14年(2002年) 一部の宿舎の処分決定

平成17年(2005年) 市内で初めての宿舎売却
「東京23区外の庁舎等の移転再配置計画」の公表

平成23年(2011年) 「国家公務員宿舎削減計画」の公表(現在の計画)

平成24年(2012年) 「国家公務員宿舎削減計画に基づくコスト比較等による個別検討結果及び宿舎使用料の見直しについて」の公表

⇒つくば市内では約7割の宿舎が削減

2 国家公務員宿舎削減の経緯

国家公務員宿舎跡地の処分に関わる市の取り組み

時期	市の動き
平成18年(2006年)	今後の売却手法について国と協議
平成19年(2007年)	つくばのまちづくりの将来像を策定するまでの売却延期を県とともに要望 高度地区の決定
平成21年(2010年)	「新たなつくばのグランドデザイン」策定 「 <u>地区計画等活用型一般競争入札</u> 」の導入
平成22年(2011年)	「つくば中心市街地再生推進会議の最終報告」の提言
平成24年(2013年)	「研究学園地区都市再生の推進に関する要望書」を国等に提出
平成25年(2014年)	国家公務員宿舎の売却スケジュールについて国と市で合意（適宜更新）
平成27年(2016年)	つくば市無電柱化条例施行
現在	<u>70街区について二段階一般競争入札(※)等の手法による処分に向けて調整</u>

※二段階一般競争入札とは

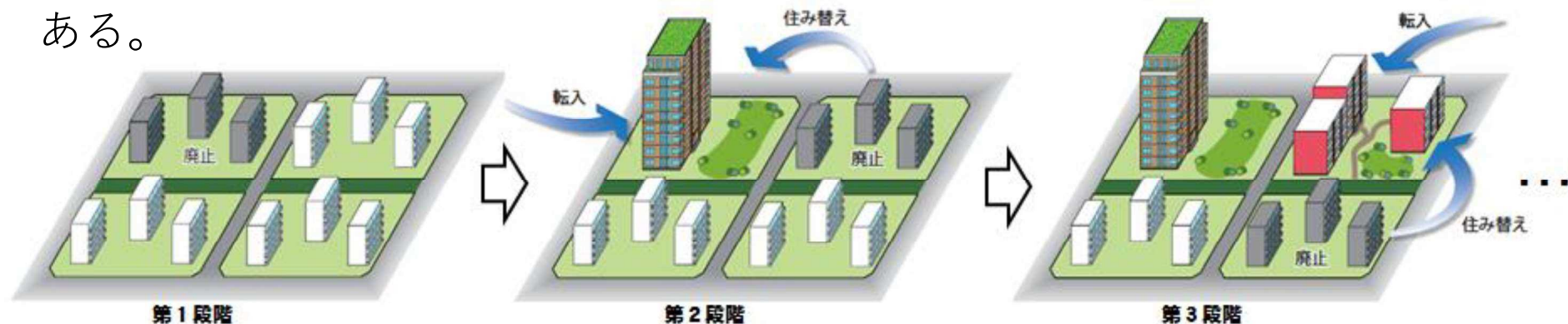
土地の利用等に関する企画提案を求めた上で、これを審査し、審査を通過した者により行う一般競争入札

③ 国家公務員宿舎廃止に対する市の対応策

1 国家公務員宿舎の売却スケジュールについて国と市で合意（段階的な処分）

短期間での処分が行われると、人口が急減・急増し、商業や地域活動、学校運営等に及ぼす影響が非常に大きい。また短期間での住み替え需要に対応する賃貸住宅が市内では限られており、市外へ流出する恐れがある。

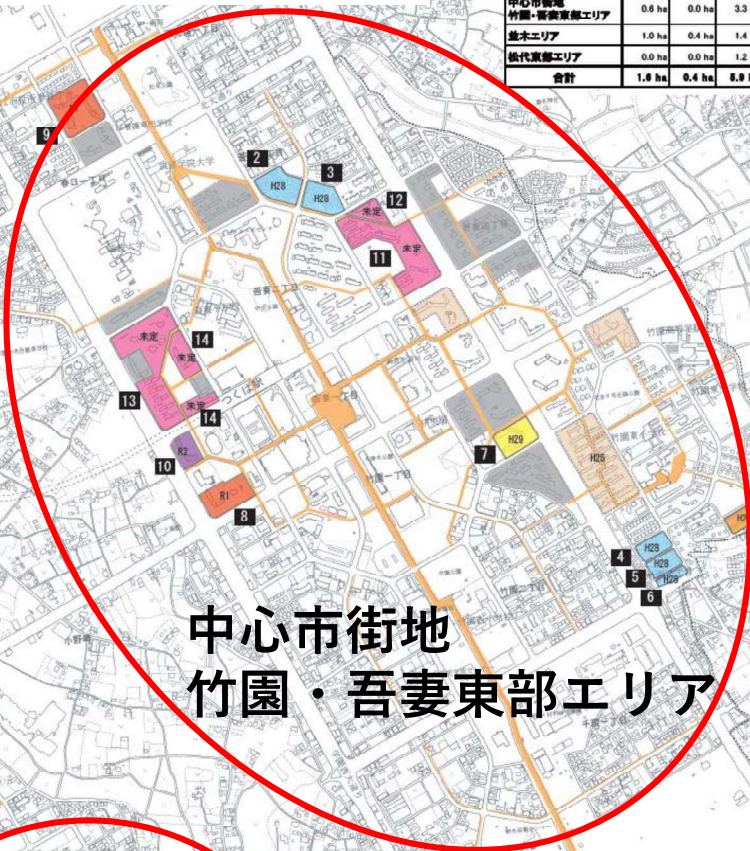
その対応策として、**段階的に処分及び開発（段階的転換方式）を行い、現在の宿舎居住者や近隣住民の住み替えを促す**ことが必要である。特に国家公務員宿舎入居者は、市内に転居する可能性が高いことから、住宅需要の創出に大きく影響を及ぼす。都市再生を円滑に行うためには、現宿舎居住者の住み替えをも視野に入れ、住宅需要を創出すること等について検討する必要がある。



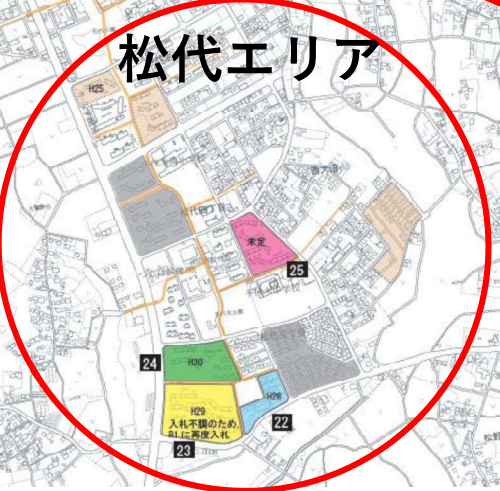
財務省の宿舎の売却状況

	1期		2期		3期		4期		5期		6期		合計
	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	売定	売定	売定	売定		
中心市街地													
竹園・吾妻東部エリア	0.6 ha	0.0 ha	3.3 ha	1.0 ha	0.0 ha	2.9 ha	0.7 ha	8.8 ha	17.3 ha				
並木エリア	1.0 ha	0.4 ha	1.4 ha	3.9 ha	1.8 ha	3.7 ha	0.0 ha	0.0 ha	12.1 ha				
松代東部エリア	0.0 ha	0.0 ha	1.2 ha	0.0 ha	2.0 ha	3.6 ha	0.0 ha	2.0 ha	9.4 ha				
合計	1.6 ha	0.4 ha	5.9 ha	4.9 ha	4.2 ha	10.2 ha	0.7 ha	10.8 ha	38.8 ha				

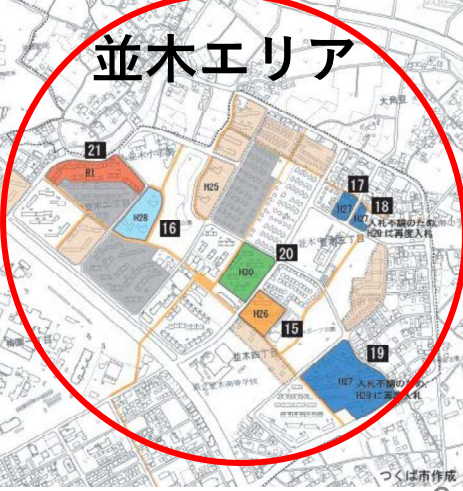
	所在地	面積	エリア	売却時期	備考
1	竹園三丁目33	5,687 m ²	中心市街地 竹園・吾妻 東部エリア	H26	
2	吾妻三丁目4-1	10,276 m ²		H28	
3	吾妻三丁目19-2	9,446 m ²		H28	
4	竹園三丁目26	5,276 m ²		H28	
5	竹園三丁目27	5,274 m ²		H28	
6	竹園三丁目28	2,427 m ²		H28	
7	竹園一丁目13-2	9,741 m ²		H29	
8	吾妻一丁目4-2	12,352 m ²		R1	
9	春日一丁目11-4	16,651 m ²		R1	
10	吾妻一丁目1-1	6,738 m ²		R2	
11	吾妻二丁目13-1,6	29,233 m ²		未定	
12	吾妻二丁目14	4,397 m ²		未定	
13	吾妻二丁目1	39,479 m ²		未定	一部廃止
14	吾妻二丁目3-2外	14,374 m ²		未定	一部廃止
15	並木四丁目7-1	10,463 m ²	並木エリア	H26	
16	並木二丁目11	14,288 m ²		H28	
17	並木三丁目12	3,980 m ²		H27	
18	並木三丁目13	2,291 m ²		H29	
19	並木四丁目10	36,461 m ²		H29	
20	並木四丁目3-2	15,852 m ²		H30	
21	並木二丁目8-2	36,646 m ²		R1	一部廃止
22	松代五丁目14	12,190 m ²	松代 東部エリア	H28	
23	松代五丁目16	36,175 m ²		R1	
24	松代五丁目15	25,397 m ²		H30	
25	松代五丁目11-1外	20,472 m ²		未定	



中心市街地
竹園・吾妻東部エリア



松代エリア



並木エリア

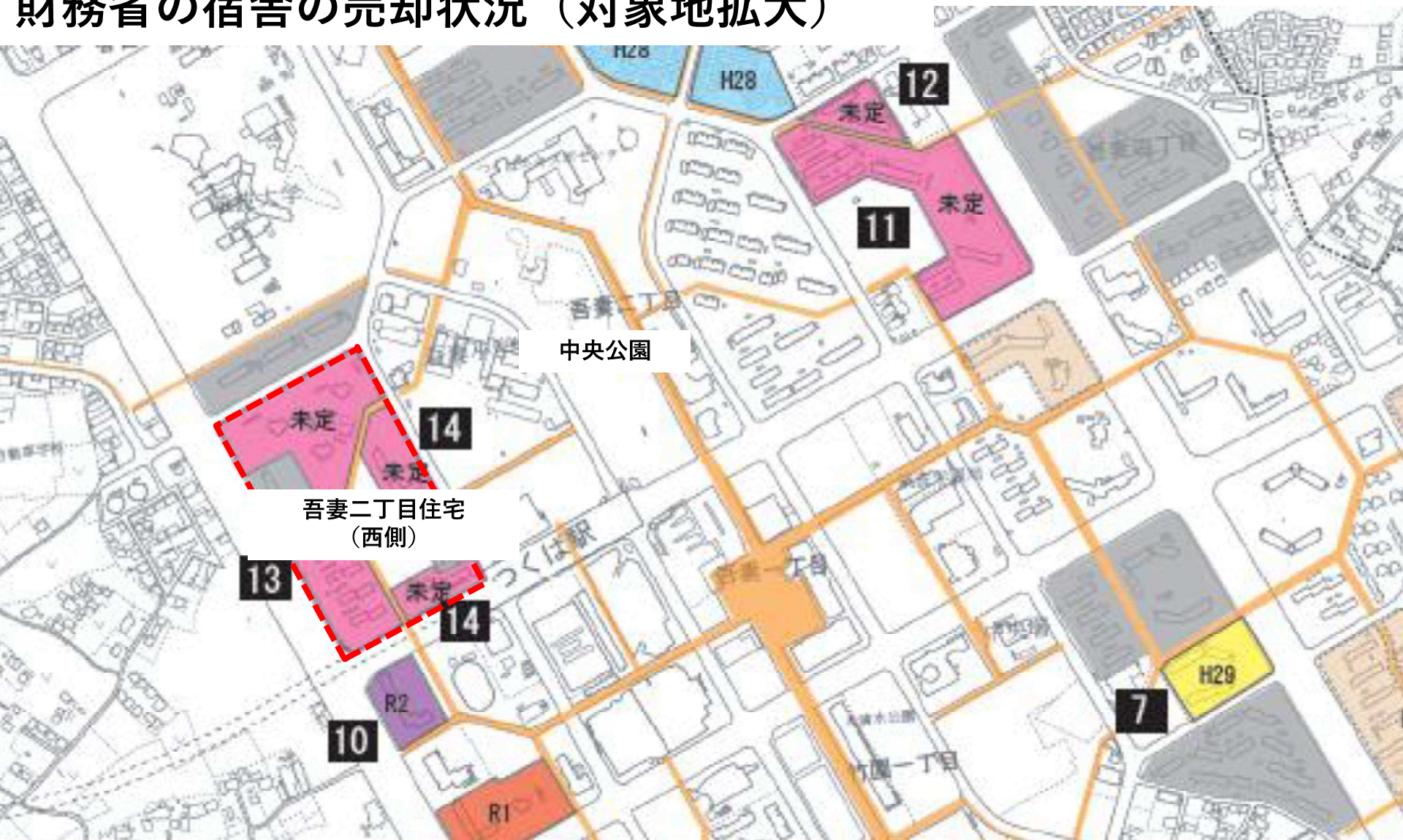
凡例

- H26 売却宿舎
- H27 売却宿舎
- H28 売却宿舎
- H29 売却宿舎
- H30 売却宿舎
- R1 売却宿舎
- R2 売却宿舎
- 売却時期未定宿舎
- 宿舎跡地
- 財務省宿舎

※売却時期未定宿舎については、売却時期が決定され次第公表します。

3 国家公務員宿舎廃止に対する市の対応策

財務省の宿舎の売却状況（対象地拡大）



③ 国家公務員宿舎廃止に対する市の対応策

2 高度地区の決定（平成19年3月決定）

国家公務員宿舎の処分やつくばエクスプレス開通の影響で、高層マンション等の建設が促進されたことから、圧迫感の軽減などによる住居環境の保全のため高度地区を決定。

⇒建築物の高さを制限

3 地区計画の決定（平成22年から順次決定）

国家公務員宿舎跡地については、これまでに培われた緑豊かなゆとりある都市環境を継承し、魅力ある都市環境の形成を図るため地区計画を決定。

⇒敷地の最低限度、壁面後退、緑化率等の制限

4 つくば市無電柱条例（平成28年9月30日施行）

電線が地中化された宿舎が架空線により開発されることを防ぐため無電柱区域については**新たな電柱の設置を制限**。



4 70街区について



4 70街区について



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)

4 70街区について

70街区の状況



国の処分にあたっての市の考え方

70街区については、駅に近接した市にとって重要なエリアとして、望ましい機能やあり方を検討する必要がある。

なお、当該地は、国有地が大部分を占めていることから、利活用にあたっては、国の処分の制度を踏まえるとともに、十分協議を行う必要がある。

※特に検討をしなければ、地区計画活用型一般競争入札により売却されることから、現在の市場動向からは、マンションや戸建分譲住宅になる可能性が高い。

検討するために考慮する事項

- ・住宅の需要は高く、都市に必要な機能ではあるが、駅近接の立地を考えると住宅地のみではない土地利用も必要。
- ・国有地のため国の手続に則る必要があり、国が売却後、整備は基本的に民間事業者が実施。

検討するために考慮する事項

- ・ 購入する事業者が現れないような土地利用や過大な条件設定は国有地の売却方針としても望ましくない。
- ・ 小学校が隣接しているため配慮するとともに、これまでの優れた環境は継続する必要がある。

6 つくば駅周辺のまちづくりの考え方

○つくば中心市街地まちづくり戦略（2020年5月）

4つの方針と9の重点戦略、8つのリーディングプロジェクトを明記

4つの基本方針と重点戦略

方針1 つくば駅周辺だけでなく、つくば市全体の活力が生まれ出されるまちづくり

- 重点戦略1-1 つくば駅周辺の集客を市内周辺部のにぎわいにつなぐ
- 重点戦略1-2 つくば駅周辺の都市機能集積による市民サービス向上

方針2 つくばにしかない街並みや体験を提供するまちづくり

- 重点戦略2-1 つくばならではの体験を創出
- 重点戦略2-2 つくばならではの街並みの創出
- 重点戦略2-3 まちの価値を高めるまちのマネジメント

方針3 まちづくりの課題を科学技術で解決する世界のモデルとなるまちづくり

- 重点戦略3-1 科学技術を活用する社会実装の推進
- 重点戦略3-2 実験や挑戦の支援環境と交流機能の強化

方針4 イノベーションを誘発することで新たなビジネスが生まれるまちづくり

- 重点戦略4-1 新たなビジネスを生む場の創出
- 重点戦略4-2 新たなビジネスを支える政策の充実

8つのリーディングプロジェクト

概ね5年間に市が先頭に立ち優先的に進める事業をリーディングプロジェクトとして定めた。

つくば公園通りを核とし、重点的にまちづくりを実施

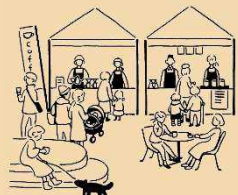
Project 1

つくばセンタービル
リニューアル



Project 2

つくばセンター広場
リニューアル



Project 3

中央公園リニ
ューアル



Project 4

地域と連携した
パブリックス
ペースの活用



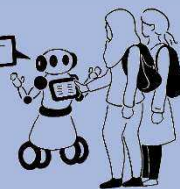
Project 5

官民連携による
エリアマネジメ
ントの推進



Project 6

つくばの玄関口
のおもてなし機
能向上



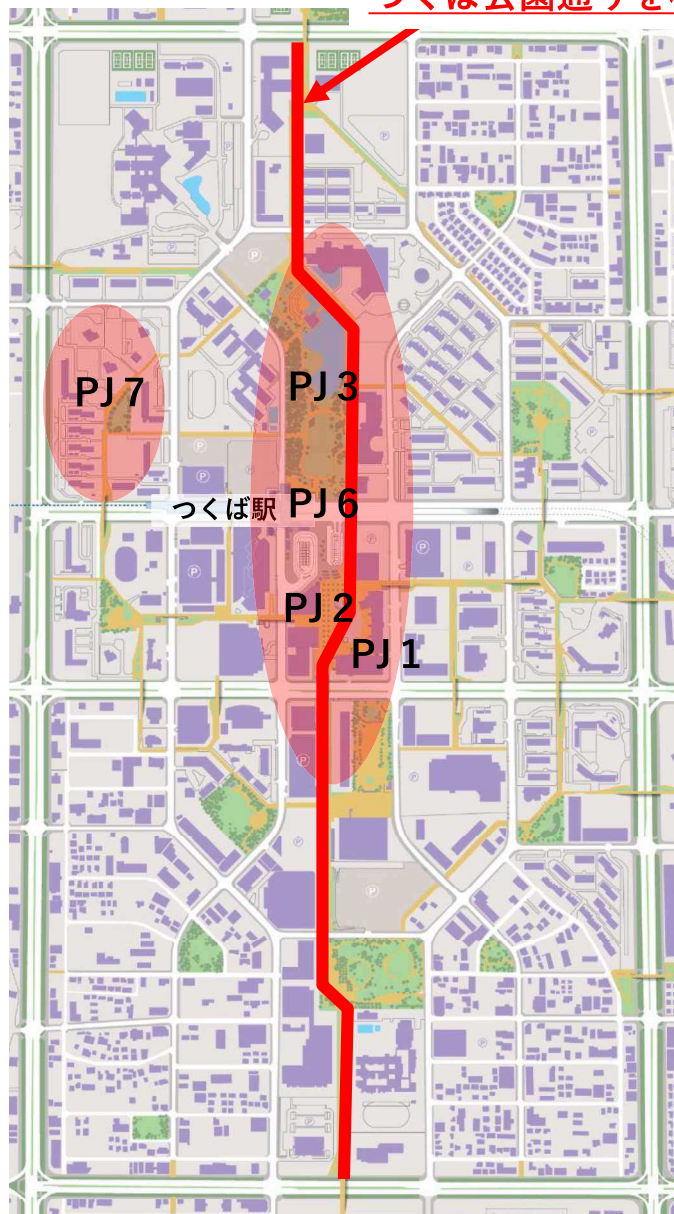
Project 7

イノベーショ
ン拠点の創出



Project 8

スマートシティ
の推進



6 つくば駅周辺のまちづくりの考え方

プロジェクト7 イノベーション拠点の創出

産業振興センター、つくばセンタービル、つくば駅周辺の大街区宿舍跡地などつくば駅周辺が新たな価値を生むイノベーションの拠点となるよう、研究者や学生だけでなく、多様な人が立ち寄れる場づくりを進めることで、自律的にイノベーションが生まれる仕組みを構築します。

特に、つくば駅周辺の大街区宿舍跡地については、大規模で駅に近い希少な空間をいかし、住宅だけでない複合的な都市機能の誘導に向け、様々な誘導施策を検討します。

○実施事項

●駅近接の立地をいかしたつくばの新たな拠点形成

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を目指します。先行してリニューアルを進めた産業振興センターについては、国内外のインキュベーション施設等とのパートナーシップを強化し、スタートアップ関係者の呼び込みを図るほか、創業ワンストップサポートや起業セミナーの実施、交流機会の充実を図ります。

●つくばらしい街並みの誘導

多様な都市機能の集積を図るとともに、つくばらしい緑豊かな街並みを誘導します。なお、必要に応じて用途地域や文教地区等都市計画の変更を検討します。²⁰

サウンディング調査とは

公的不動産の利活用等を実施する際に、構想段階の比較的初期の段階から、公募条件等の検討などのため、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行う調査。

対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法であり、検討の段階で広く対外的に情報提供することにより、当該事業への民間事業者の参入意欲の向上を期待することもできる。

サウンディング調査概要

目的 : 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。

対話実施日 : 令和3年12月13日から令和3年12月22日

参加事業者 : 7事業者
(建設業、不動産業、その他の業種)

サウンディング調査の結果（財務省HPから）

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、）対象地全体を売却する方が望ましい
【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

7 サウンディング調査の結果について

1 活用方針等について

(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）

7 サウンディング調査の結果について

1 活用方針等について

(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

7 サウンディング調査の結果について

1 活用方針等について

(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
- ・ P F I 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

7 サウンディング調査の結果について

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

2 対象財産の活用方針について

- ・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

7 サウンディング調査の結果について

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い、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

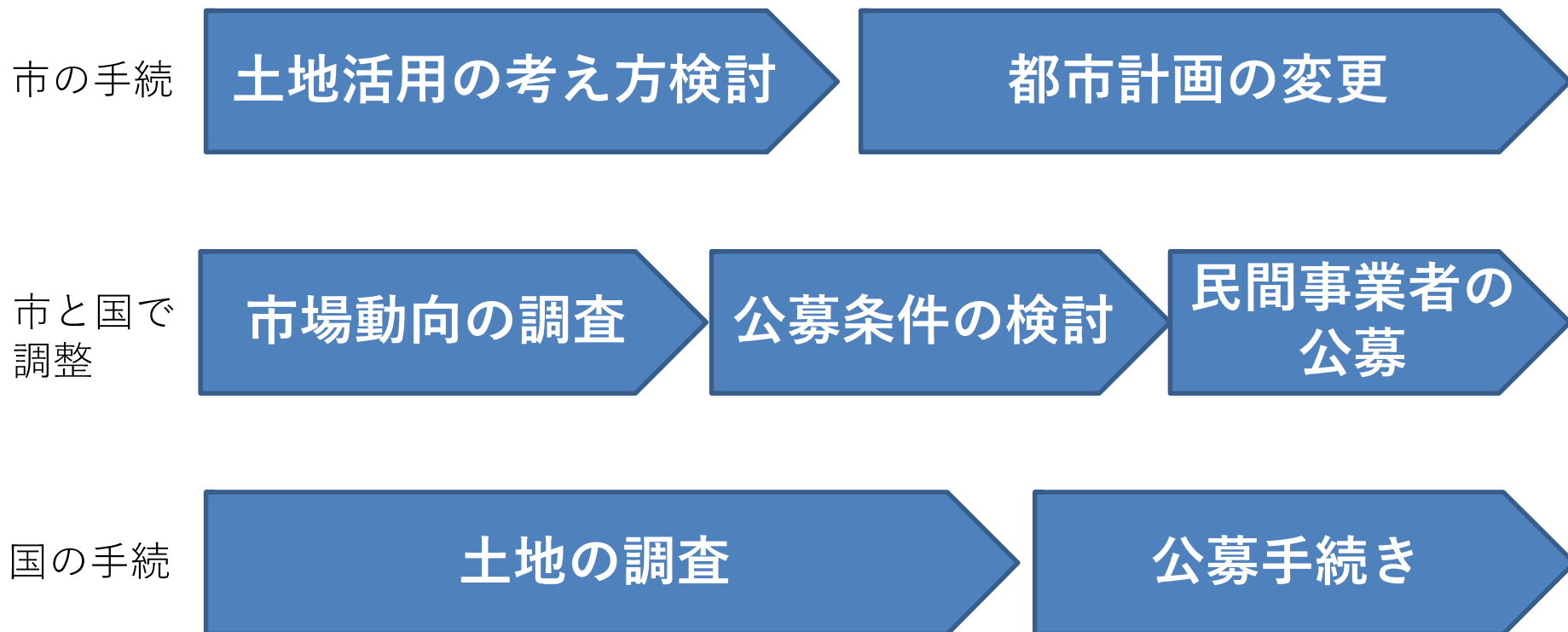
7 サウンディング調査の結果について

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

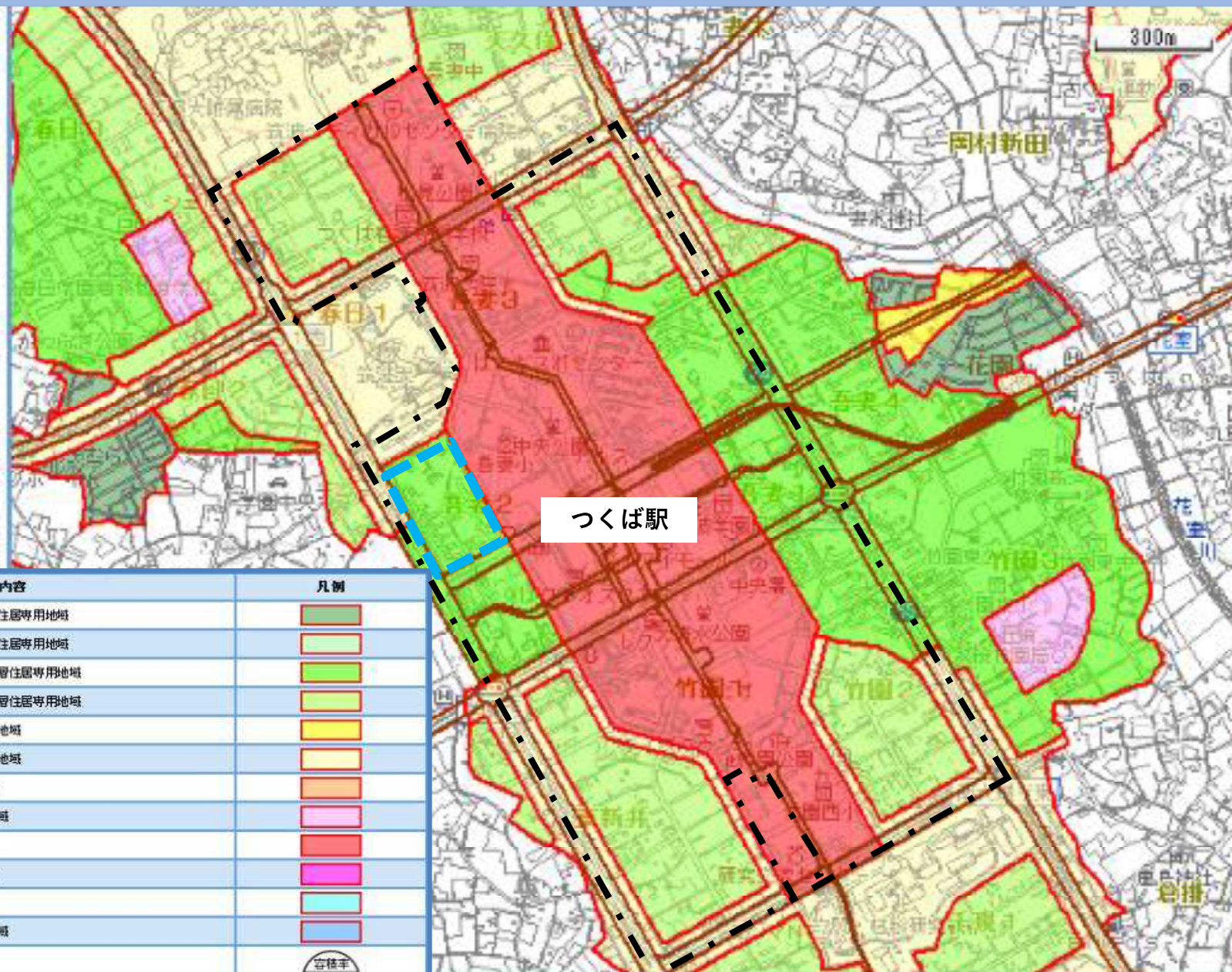
8 今後の進め方について

今後の進め方



8 今後の進め方について

用途地域



内容	凡例
第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	
スタンプ	