

国家公務員宿舎に関するこれまでの経緯等について

1. 国家公務員宿舎建設の経緯

1.1 国家公務員宿舎建設の概要

筑波研究学園都市は、公的研究機関に働く研究者等のために、約8千戸の公務員宿舎が建設されたほか、4千戸強の学生宿舎、約3千戸の公的住宅が建設された。昭和46年に「筑波研究学園都市建設推進のための課題処理について」がまとめられ、公務員宿舎について、「①公務員宿舎を希望するもの全員に貸与する ②世帯者には約64㎡以上を、単身者には個室を用意する」との方針が示された。移転する公務員の80%が希望すると想定し、必要戸数は約1万戸と想定された。

建設にあたっては「筑波研究学園都市における住宅地整備基本方針」に基づき整備が行われた。

○筑波研究学園都市における住宅地整備基本方針

- ①住宅地の空間構成を都心部と郊外部に区分し、都心部では都心形成を重視して人口密度を高め、郊外部では在来の自然環境を重視して人口を低密度とする密度構成を大前提とする。
- ②住宅の建築形式および供給方式を極力多様化し、住宅供給主体についても多様化を図る。
- ③研究学園都市にふさわしい住宅地として整備水準を高めるとともに、住宅についても質量ともに現行の公共住宅の水準を超えるものを供給する。
- ④一定量の公務員宿舎が建設される場合は、これを最小限にとどめ、かつ郊外部に置く。

■公務員宿舎の建設

上記基本方針を受けて、住棟、住戸については、都心部に高層ポイント型をやや多く、土地付き低層でコンパクトタイプのコートハウスをグループ化して配置し、また、住区のペデストリアンデッキ沿いには中高層板状型を導入することとした。郊外部は、十分なオープンスペースとコートハウス、テラスハウスを多くし、一部に中高層住棟をアクセントとして配置することとした。

公務員宿舎の建設は、昭和46年に花室東部地区（現竹園3丁目、吾妻4丁目）から建設が開始され、「筑波研究学園都市花室東部地区建設に関する計画標準」を作成し、良質な公務員宿舎の建設を促進した。

その他の地区についても花室地区の計画標準を基本として作成された「筑波研究学園都市計画住宅地の建設に関する計画標準」を基に建設され、都市が概成する昭和55年までに約8千戸の公務員宿舎が建設された。

○建設された公務員宿舎の建設戸数（S46～55年）

花室東部地区（現，竹園3丁目，吾妻4丁目）	1,549戸
都心地区（現，春日，吾妻，竹園）	3,394戸
大角豆地区（現，並木）	1,760戸
手代木地区（現，松代）	1,052戸
合計	7,755戸

1.2 国家公務員宿舎建設の経緯

昭和44年	首都圏整備委員会により約8千戸の公務員宿舎が必要であり，そのうち新都市に約6千戸を建設する見通しを示す
昭和45年	花室東部地区（現，竹園3丁目）に最初の国家公務員宿舎が着工（6棟，142戸）
昭和47年	第1期の公務員宿舎の入居開始 良好な住環境を創出するために，建物建設の基本となる「花室東部地区建設計画に関する計画標準」が策定
昭和48年	住戸・住棟計画調査研究委員会により住宅計画の見直しを実施（約9.5千戸を新都市に建設） 「筑波研究学園都市計画住宅市街地の建設に関する計画標準」が策定 大角豆地区（現，並木）の国家公務員宿舎が着工
昭和49年	花室東部地区に竹園ショッピングセンターが一部開店
昭和50年	都心地区（春日，吾妻，竹園）の国家公務員宿舎が着工
昭和51年	大角豆地区に並木ショッピングセンターが開店
昭和53年	手代木地区（現，松代）の国家公務員宿舎が着工
昭和55年	手代木地区に松代ショッピングセンターが開店 国家公務員宿舎の建設が終了（7,755戸が建設）

1.3 国家公務員宿舎の特徴

公務員宿舎は、研究学園都市としてふさわしい住宅地を整備するため、計画標準などの各種計画に基づき、高水準の住宅を計画的に整備した。そのため、公務員宿舎が整備された地区は、他都市には見られない緑豊かなゆとりある環境を創出している。

しかし、近年入居率が低下していることによる管理状態の悪化や建物の老朽化などにより、防犯上問題がある箇所も存在する。

■各地区の住棟計画の概要

・都心地区（中心市街地（春日，吾妻，竹園））

研究学園都市の中心を構成し、各種の都心機能を包括する都市センターを中心部に持つ本地区は、比較的高密度な住宅市街地として、中高層住宅を主体に計画する。

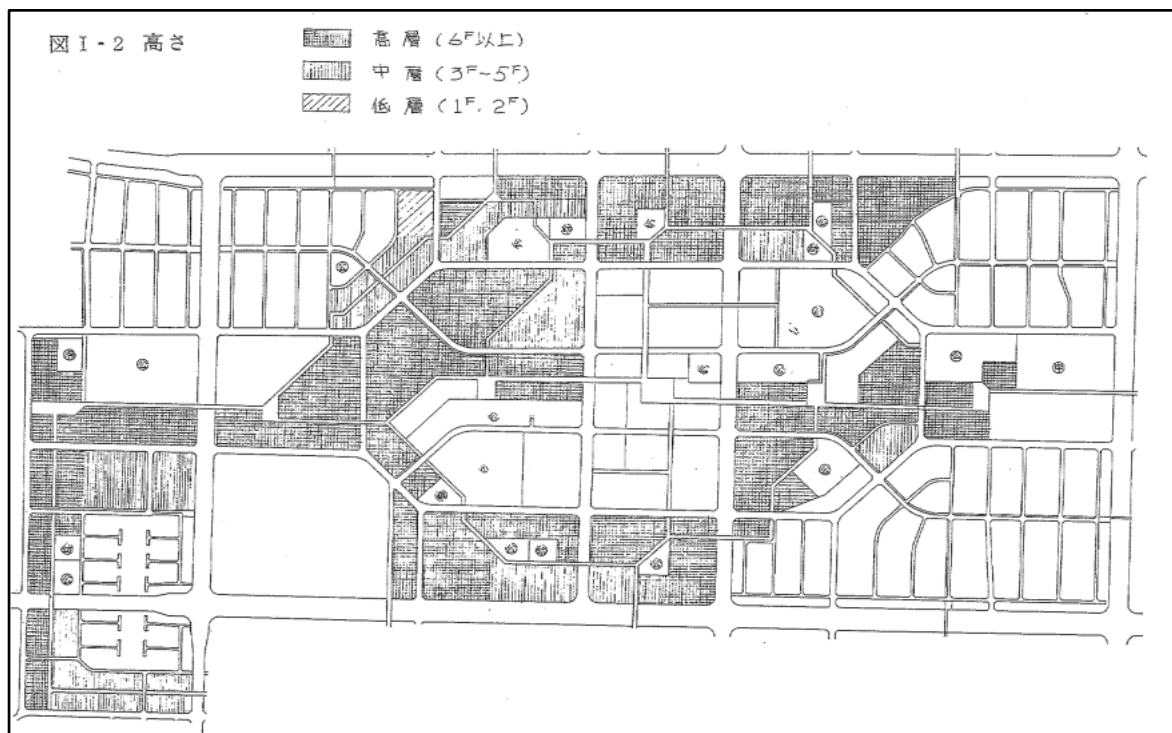
・大角豆地区（並木）

研究学園都市の南東部の郊外住宅地を構成する本地区は、中心にサブセンターを持つ比較的低密度な住宅地として計画する。

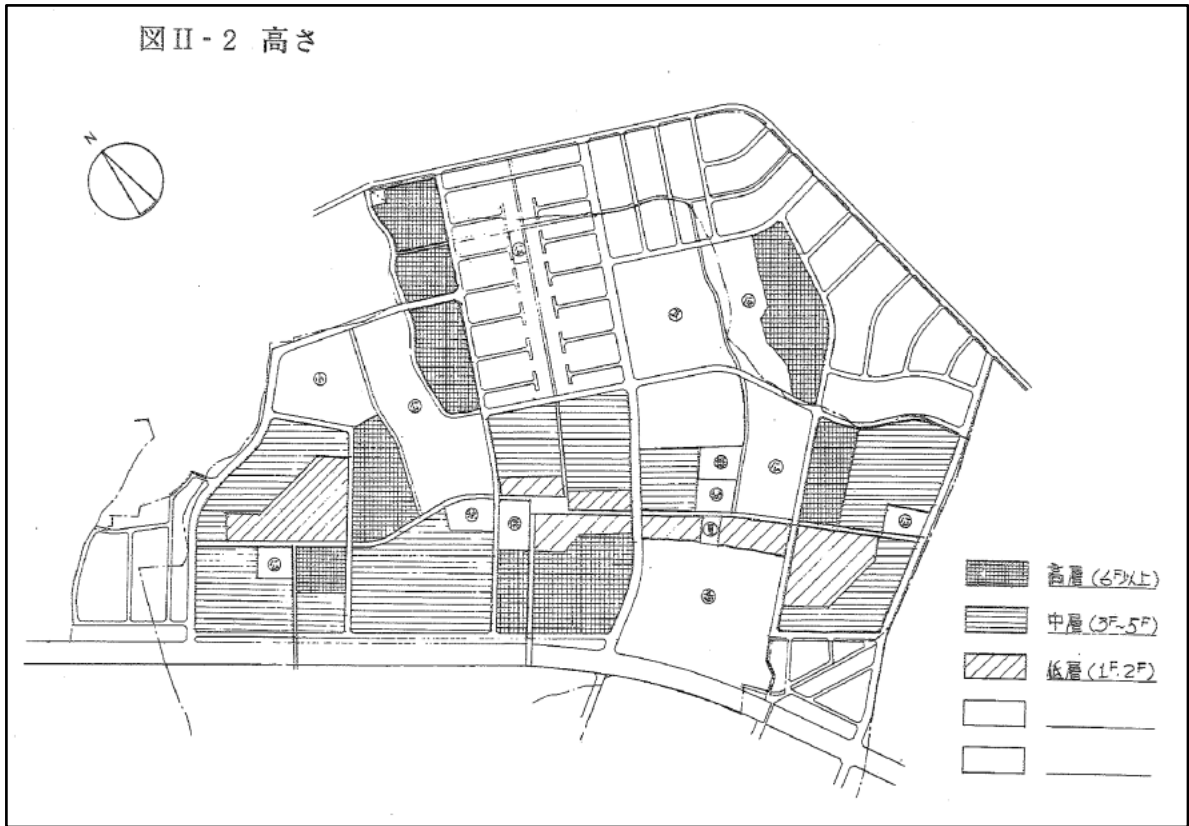
・手代木地区（松代）

研究学園都市の西部の郊外住宅地を構成する本地区は、周辺民有地と一体となって比較的大規模な住宅地であり、二つのサブセンターを中心に低密度な住宅地として計画する。

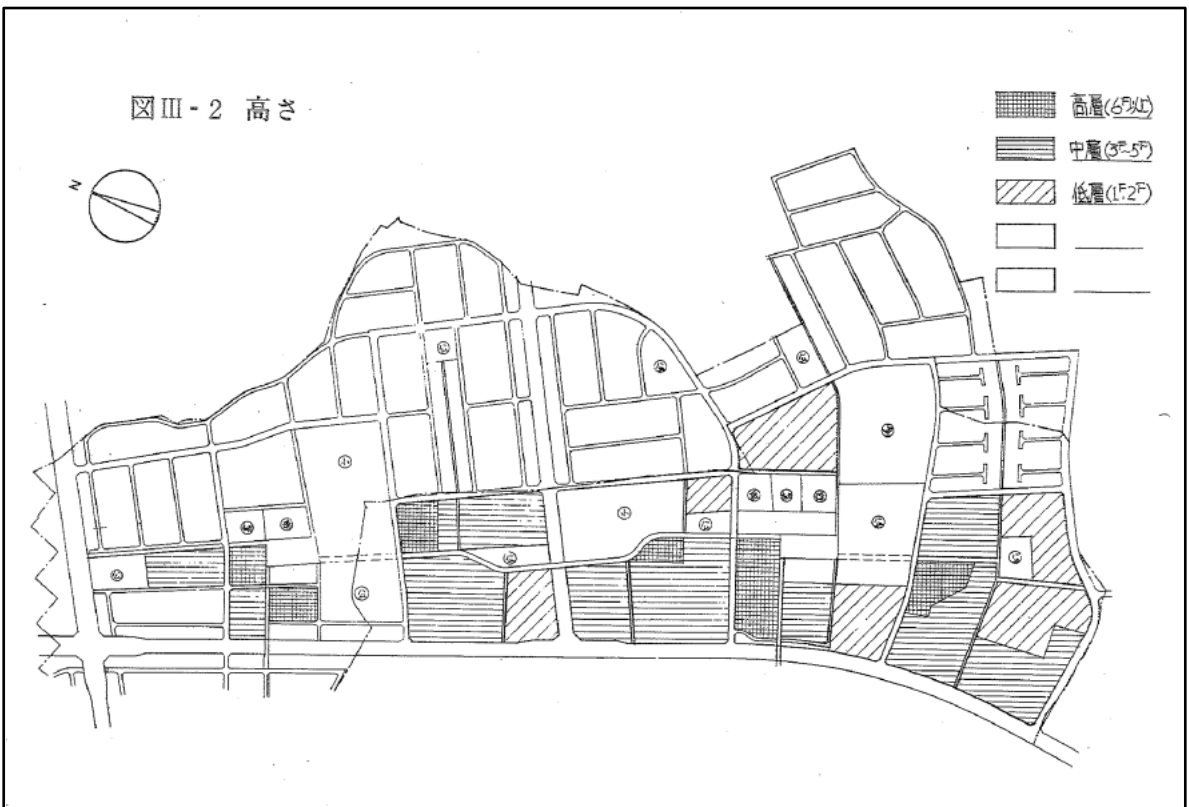
○都心地区の住棟計画



○大角豆地区（並木）の住棟計画



○手代木地区（松代）の住棟計画



※筑波研究学園都市計画住宅市街地の建設に関する計画標準抜粋

■公務員宿舎の特徴

計画標準において街区ごとの住戸数，建ぺい率，容積率，住棟型，高さ，既存樹木の保全等が決められていることから，緑豊かなゆとりある都市環境が創出されている。

- ・道路沿いは幹線道路から10m以上セットバックし，道路沿いは緑化
- ・ゆとりある土地利用（低建ぺい率（5～30%），低容積率（20～110%））
- ・高い緑化率による緑豊かな環境（おおよそ緑化率50%程度の宿舎が多い）



中心市街地の国家公務員宿舎（高木により建築物が遮へい）



中心市街地（植栽で道路からの圧迫感を低減）



竹園地区（高い緑視率）



並木地区（高い緑化率）



松代地区（広場が併設）

1.4 国家公務員宿舎の一部移管

平成13年に筑波研究学園都市に立地する多くの研究・教育機関が独立行政法人化されたことに伴い、当初建設された国家公務員宿舎の一部が研究・教育機関に移管された。移管を受けた研究・教育機関は文部科学省系の機関のみであり、他の研究・教育機関は、国家公務員宿舎を借受け入居している。

■現在の所有機関別公務員宿舎数（位置は参考資料3参照）

		財務省	筑波大学	高エネ研	筑波技術 大学	医療基盤 研	文部科学 省	茨城県
面積	合計	71.9ha	22.5ha	4.0ha	2.7ha	0.4ha	0.8ha	0.3ha
	春日	3.8ha	-	-	-	-	-	-
	吾妻	19.4ha	7.9ha	3.1ha	-	-	-	-
	竹園	11.1ha	4.8ha	0.8ha	2.7ha	-	-	-
	並木	19.9ha	8.9ha	-	-	0.4ha	-	-
	松代	17.6ha	0.9ha	-	-	-	0.8ha	3.2ha
戸数	合計	約4,800戸	約1,300戸	約370戸	約90戸	約10戸	約20戸	約10戸
	春日	約600戸	-	-	-	-	-	-
	吾妻	約1,500戸	約780戸	約340戸	-	-	-	-
	竹園	約830戸	約130戸	約30戸	約90戸	-	-	-
	並木	約1,000戸	約370戸	-	-	約10戸	-	-
	松代	約840戸	約20戸	-	-	-	約20戸	約10戸

※平成25年1月現在

各機関が所有している宿舎の総数（使用、未使用にかかわらず計上）

筑波研究学園都市建設時の資料をもとに作成したため、実際と異なる場合がある

2. 今までの国家公務員宿舎の削減に関する経緯

平成 14 年	一部の宿舎を処分することを決定
平成 17 年 1 月	市内で初めて国家公務員宿舎が売却（8 街区，約 11ha，H16 廃止宿舎） → 跡地の新築工事に対し，都市環境が大きく変化することから市民から様々な苦情，意見が寄せられる
平成 19 年	「東京 23 区外の庁舎等の移転再配置計画」（当初の削減計画）が公表
平成 23 年 2 月	H19 廃止宿舎の入札を実施
平成 23 年 3 月	東日本大震災発生
平成 23 年 9 月	国において，現在の削減計画を白紙にし新たな処分計画を策定する旨の連絡が入る
平成 23 年 12 月	「国家公務員宿舎削減計画」が公表 → つくば市内の宿舎については別途検討
平成 24 年 11 月	「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」が公表 → つくば市内の処分宿舎が明記

3. 東京 23 区外の庁舎等の移転再配置計画について

3.1 廃止計画の経緯

- 公務員宿舎の空き家が増加していることから、H14 に国において一部の宿舎をH16 年度に処分することを決定し、H17.1 に売却（H16 廃止宿舎）
- H18 年に国において、全国の国家公務員宿舎の移転・再配置計画を検討し、H19 年に移転再配置計画を公表

※H16 廃止宿舎は再配置計画に記述されている宿舎ではないが、処分数を明確にするため掲載

3.2 廃止計画の概要（位置は参考資料4参照）

廃止予定年度		合計	吾妻	竹園	並木	松代
H16年度廃止	面積	11.3 ha		1.1 ha	6.9 ha	3.3 ha
	戸数	669 戸		302 戸	281 戸	86 戸
H19年度廃止	面積	4.9 ha	1.2 ha		1.4 ha	2.2 ha
	戸数	528 戸	348 戸		78 戸	102 戸
H20年度廃止	面積	7.5 ha		3.3 ha	4.3 ha	
	戸数	461 戸		301 戸	160 戸	
H21年度廃止	面積	5.7 ha	1.7 ha	3.0 ha	1.0 ha	
	戸数	319 戸	127 戸	132 戸	60 戸	
H22年度廃止	面積	5.2 ha	0.9 ha		4.3 ha	
	戸数	248 戸	29 戸		219 戸	
H23年度以降廃止	面積	11.8 ha	1.7 ha	0.2 ha		9.8 ha
	戸数	634 戸	222 戸	6 戸		406 戸
合計	面積	46.5 ha	5.5 ha	9.0 ha	18.7 ha	13.1 ha
	戸数	2,859 戸	726 戸	741 戸	798 戸	594 戸

3.3 処分に対するつくば市の対応

平成 18 年	H16 廃止宿舎売却の問題を踏まえ、今後の売却手法について国と協議を実施
平成 19 年	「東京 23 区外の庁舎等の移転再配置計画」（当初の削減計画）が公表
平成 19 年 3 月	高度地区（高さ制限）を決定
平成 19 年 10 月	国に対しつくばのまちづくりの将来像を策定するまで売却延期を茨城県とつくば市で要望
平成 22 年 1 月	「新たなつくばのランドデザイン」策定 財務省との協議の結果、地区計画を決定した上で売却する「地区計画等活用型一般競争入札」を導入 → 今後売却する国家公務員宿舎は、すべて地区計画を決定した後に売却
平成 22 年 6 月	H19 廃止宿舎（4 街区）に地区計画を都市計画決定
平成 23 年 2 月	H19 廃止宿舎を入札を実施
平成 23 年 12 月	H20 廃止宿舎（3 街区）に地区計画を都市計画決定
平成 23 年 7 月	研究学園地区のまちづくりの方向性を明確にした「研究学園地区まちづくりビジョン」を策定

3.4 地区計画による誘導

■国家公務員宿舎処分に伴うまちづくりへの影響

- 現在までに形成された緑豊かなゆとりある都市環境が失われる。
 - ・緑化率の大幅な低下
 - ・密度が高い土地利用によるゆとりの低下（高い建ぺい率の建築物が建設）
 - ・周囲の環境とかけ離れた高さの建築物の建設
 - ・ペDESTリアンデッキや公園を意識しない建物配置
- 高層マンション等の建設により学校等のインフラへ影響を与える。
 - 公務員宿舎は計画標準により変化に富んだ都市環境を創出するために、用途地域は、高層マンションも建設可能な第1種中高層住居専用地域となっている。そのため、法定容積率等上限まで利用することを想定したインフラ整備を行っていない。



地区計画及び高度地区により、現在まで培われた都市環境をできる限り保全するための誘導を実施

■地区計画策定箇所

H19～20 廃止宿舎に地区計画を決定

○H19 廃止宿舎

- ・吾妻一丁目一六街区地区計画
- ・松代三丁目二十一・二十六街区地区計画
- ・並木二丁目十五・十六街区地区計画

○H20 廃止宿舎

- ・竹園第一地区地区計画
- ・並木第一地区地区計画

■地区計画の概要

地区の特性に合わせ、良好な都市環境を創出が可能となる制限を設定

○竹園地区

最低敷地面積：200 m²

壁面後退：道路から2m，隣地境界から1.5mセットバック等

擁壁の形態：以下のいずれかの形態

- ・0.6m以下
- ・高さ1.2mかつ勾配75度以下
- ・擁壁の高さに0.25を乗じた値以上をセットバック

緑化率：15%

垣さくの形態：生垣で高さが1.2m以下若しくは道路側に植栽を施したフェンス

○並木・松代地区

最低敷地面積 : 180 m²

壁面後退 : 道路から高さ 8m以下は 1m, 8m以上は 2mセットバック

擁壁の形態 : 以下のいずれかの形態

- ・ 0.6m以下
- ・ 高さ 1.2mかつ勾配 75 度以下
- ・ 擁壁の高さに 0.25 を乗じた値以上をセットバック

緑化率 : 10%

垣さくの形態 : 生垣で高さが 1.2m以下若しくは植栽を施したフェンス

3.5 地区計画決定後売却した国家公務員宿舎跡地の街並み



並木二丁目国家公務員宿舎跡地



松代三丁目国家公務員宿舎跡地

※課題

良好な都市環境を一定程度創出できているが、現在の公務員宿舎の都市環境をすべて保全することは、現行の制度では難しい。(特に緑化及び電柱の地中化)

4. 研究・教育機関等所有の宿舎について

4.1 市の方針

研究・教育機関等が所有している宿舎についても、筑波研究学園都市建設時に計画標準により建設された箇所については、つくばの特徴ある緑豊かなゆとりある都市環境を創出し、つくばの魅力を高めるため、地区計画等による誘導を行った後の売却を各機関に要請している。

4.2 誘導を行った宿舎

■竹園三丁目UR職員宿舎跡地

良好な都市環境を創出するため、景観協定の締結や電柱の地中化等を条件として販売し、良好な都市環境を誘導している。(売却済、現在建設中)

○販売条件の内容

- ・用途の制限 : 戸建住宅のみ建設可
- ・建ぺい率、容積率 : 最高限度 建ぺい率 50% 容積率 100%
- ・建築物の高さ : 2階以下
- ・最低敷地面積 : 180 m²
- ・壁面後退 : 道路から 1.5mセットバック
- ・緑化率 : 15%
- ・垣さくの形態 : ペデ沿い 0.6m以下の生垣
その他の道路 生垣で高さが 1.2m以下若しくは植栽を施したフェンス
- ・擁壁の形態 : 0.6m以下若しくは 1.2m以下かつ勾配 60 度以下
- ・その他 : ペデに面している住戸はペデへの出入口を設置
出入口を除き道路に面する箇所は緑化
電線類は地中化
上記内容を含んだ景観協定を締結

■竹園三丁目筑波技術大学及び筑波大学宿舎

竹園三丁目地区の南に位置しており、周辺は戸建公務員宿舎及び戸建住宅が多いことから、高さや用途の制限を含む地区計画を決定し、誘導している。(未処分)

○地区計画の内容 (H25.3月都市計画決定)

- ・用途の制限 : 戸建住宅のみ建設可
- ・建築物の高さ : 12mかつ3階以下
- ・最低敷地面積 : 200 m²
- ・壁面後退 : 道路から 2 mセットバック
- ・緑化率 : 15%
- ・垣さくの形態 : 生垣で高さが 1.2m以下若しくは植栽を施したフェンス
- ・擁壁の形態 : 0.6m以下若しくは 1.2m以下かつ勾配 75 度以下