

## 国家公務員宿舎削減計画に伴う影響及び今後の対応について

### 1. 国家公務員宿舎廃止・処分に伴うまちづくりへの影響

※各種データは参考資料6を参照

#### 1.1 まちづくりへの影響について

①多くの公務員宿舎を一度に廃止・売却することから、急激に現在までに形成された緑豊かなゆとりある都市環境が大きく失われ、つくばの価値の低下につながる。

- ・緑化率の大幅な低下及び大通り沿いのグリーンベルトの分断
- ・密度が高い土地利用や狭隘な住宅によるゆとりがない土地利用
- ・周囲の環境と大きく異なる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の実施



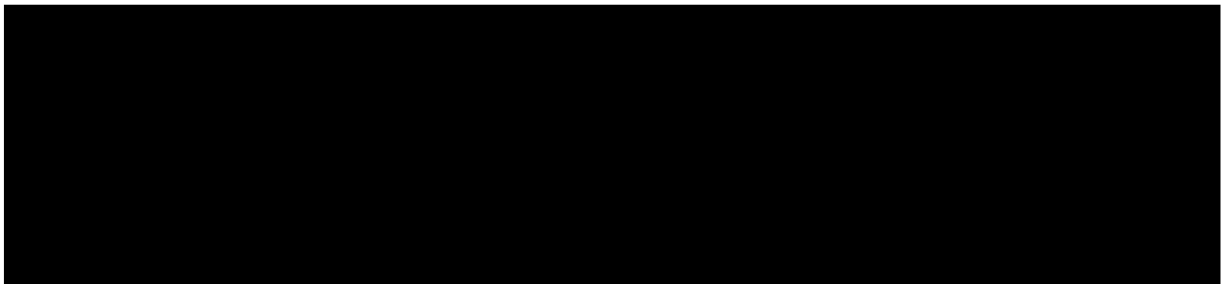
平成16年廃止・売却宿舎の開発前後

② [redacted] 新たな機能が立地するまで、長期間にわたり空き家が発生 [redacted] する。

- ・現在も空き家のまま放置されている宿舎が数カ所存在しており、地元自治会や学校で問題となっている。(犯罪の巣窟となる可能性が高いため)

[redacted]  
[redacted]

③TX沿線を始め、市内では多くの宅地供給が行われている。今後更なる宅地供給により、販売されない荒れ地が増加し、街並みの悪化や活力の低下が危惧される。



④退去により [REDACTED] が転居し、その多くが市外へ転居する可能性が高い。

⑤同一地区において多くの公務員宿舎が廃止されることから、自治会などの地域コミュニティが低下する。

## 1.2 経済への影響について

①同一地区において多くの公務員宿舎が廃止されることから、一時的に人口が大幅に減少し、経済へ大きな影響を与える。

### ○吾妻地区（1～3丁目）

人口動向： [REDACTED]

→ 現在も低迷している中心市街地の商業環境へ与える影響が非常に大きい。

### ○並木地区（2～4丁目）

人口動向： [REDACTED]

→ 近隣S Cとして設置された並木S Cに大きな影響を与える。

### ○松代地区（3～5丁目）

人口動向： [REDACTED]

→ 近隣S Cとして設置された松代S Cに大きな影響を与える。

※近隣S Cは住区内の居住者のために設置されており、ペデの拠点となっていることから、スマートガーデンシティの実現には非常に重要な施設。

②市内の宅地供給が低迷する中で、大量の宅地供給を行うと、地価が暴落する可能性がある。

## 1.3 社会・都市インフラについて

①退去が一斉に行われるため、急激に小中学校の児童数が減少し、学校運営に大きな影響を与える。（学区内の住宅の多くが公務員宿舎である地区が多い）

②研学地区内の学校施設は、当初の研学地区の想定人口に基づき計画されていることから、売却後に法定容積率限度の集合住宅が建設されると学校の容量がオーバーする可能性が高い。売却時にはそれらを考慮した制限を課す必要がある。

③売却に伴い、多くの住宅が供給されると上下水道の使用量も現在に比べ急激に増加する。研究学園地区内は研究学園地区建設時の計画をもとに上下水道を整備していることから、それ以上の人口が張り付く場合には、供給オーバーとならないように検討する必要がある。

## 2. 削減計画に対する今後の対応

今回の削減計画はつくば市に大きな影響を与えることから、下記手法で誘導を行う。

単なる公務員宿舎の処分ではなく、つくば（研究学園地区）の都市再生

処分宿舎のみに地区計画をかける手法ではなく、戦略的に都市再生の手法を検討

### ○処分宿舎が存在するエリア

- ・ 中心市街地 : つくばの核となる機能が集積
  - ・ 竹園・吾妻東部 : 品格ある質の高い住環境を創出
  - ・ 並木 : 低層でゆとりある住環境を創出
  - ・ 松代東部 : 緑豊かなゆとりある住宅地を創出
- つくばの魅力創出に特に重要なエリア
- つくばらしい良好な住環境を提供すべきエリア

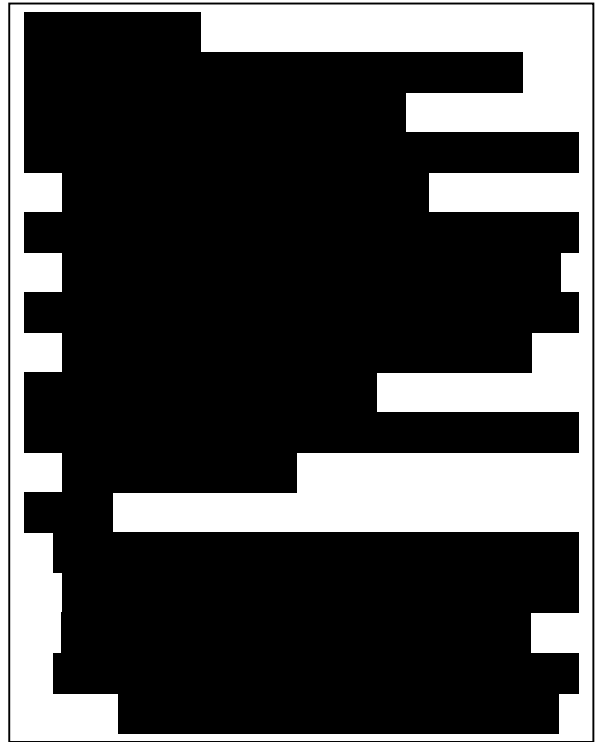
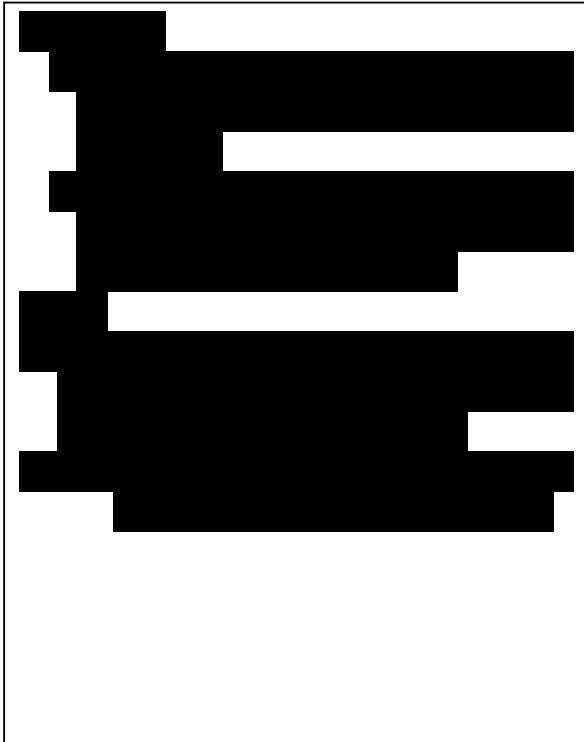
2つのエリアに分けて検討を実施

#### ■中心市街地及び竹園・吾妻東部エリア

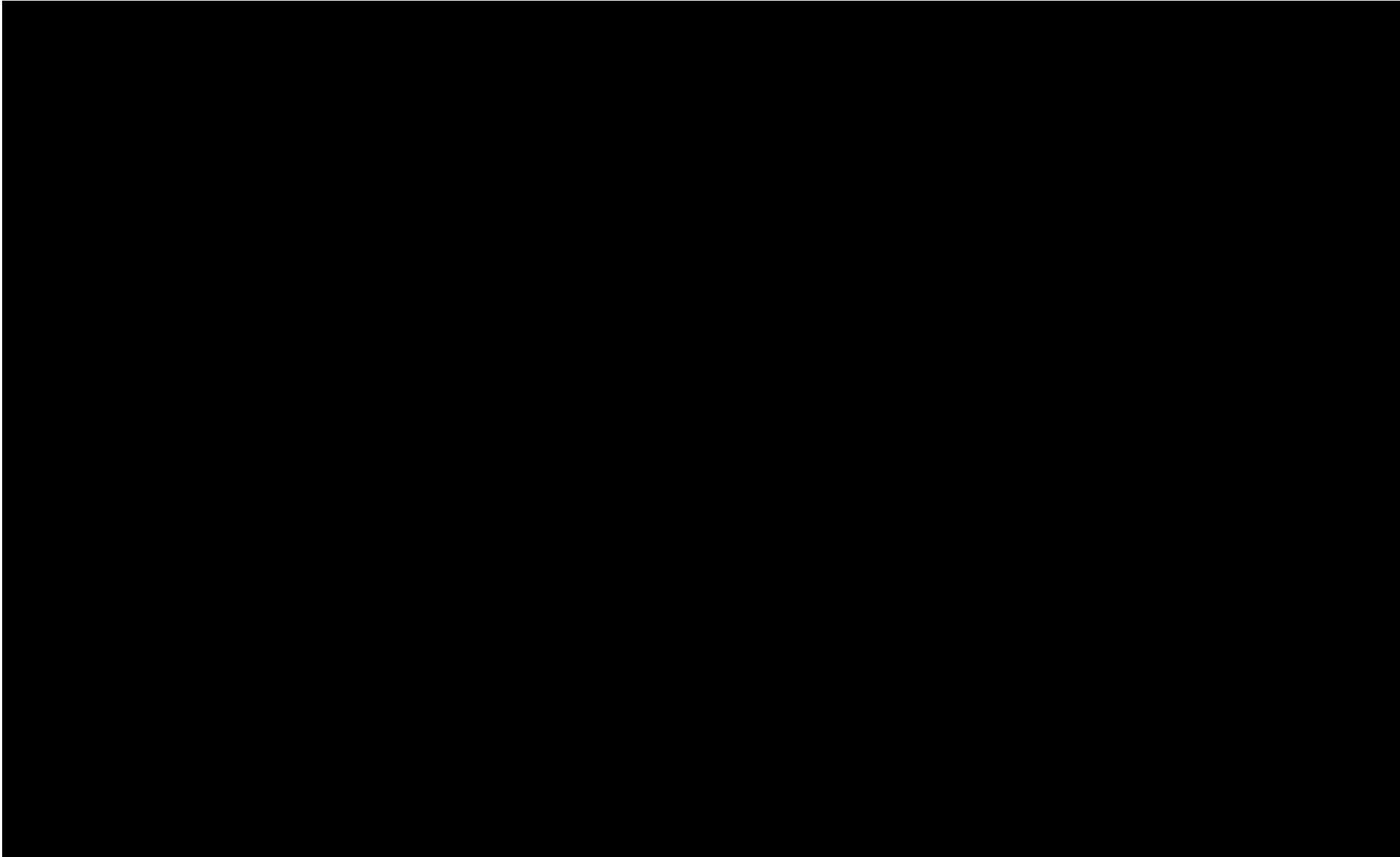
関係者で組織する「つくば中心市街地再生推進会議」において、価値を向上させる都市再生のあり方や民間導入を促進する支援策及び処分手法を検討

#### ■並木エリア及び松代東部エリア

宿舎単位ではなく、エリア単位の地区計画による対応  
大量供給による弊害防止や住み替え促進のため段階的な処分を実施



「つくば中心市街地再生推進会議」で検討を実施



### 3. 良好な都市環境を創出するために別途検討している事項

つくばの特徴的なインフラであるペDESTリアンデッキや公園などの公共空間を活用するための制度を検討中（つくば市公共空間活用検討委員会において検討中）

## 公共空間活用条例の骨格

公共空間の将来像，方針

