

都市再生を実現するための手法

1. 手法の整理

「中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアにおける都市再生のあり方」で定めた都市再生像を実現するためには、関係機関が協力し、様々な手法を用いて誘導する必要がある。また、市内では多くの宅地供給が行われているため、住宅等の需要を創出する方策を検討する必要がある。

なお、商業等への影響が非常に大きいことから、現状の人口をできる限り維持した都市再生の手法を検討する。

都市再生を実現するための手法は、以下の2つに分けて検討する。

①処分スキームの検討

削減予定の国家公務員宿舎等の処分において、効果的な都市再生の実現のための処分スキームを検討する。

②まちづくり誘導手法及び需要喚起策の検討

都市再生を実現するために必要な土地の処分手法（まちづくりを誘導するための土地売却手法）及び住宅等の需要を創出する手法を具体的に検討する。

2. 処分スキーム

中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアにおいて■■■■haの宿舎が処分される予定であり、都市再生により約2,500戸の開発が行われる可能性がある。現在のつくば市の分譲住宅の需要は約500戸/年であるため、短期的に処分することは難しい。

そのため、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。特に国家公務員宿舎入居者は、市内に転居する可能性も高いことから、住宅需要の創出に大きく影響を及ぼす。そのため、都市再生を円滑に行うため、住み替えを視野に入れた住宅需要を創出する措置等についても検討する必要がある。

3. まちづくり誘導手法及び需要喚起策

都市再生を実現するためには、土地処分時に様々な誘導を行うことにより良好な都市環境を創出することが必要である。様々な誘導の手法の中で、つくばにおいては、下記手法により誘導することが効果的だと考えられる。なお、具体的な手法及び内容は現在検討を行っているため、今後整理を行う。

■考えられる手法

ア. 地区計画等の法的な規制誘導及びガイドライン等による誘導

誘導すべき事項を必須事項と個別対応する事項に分け、地区計画などの法的な規制誘導による誘導とガイドライン等による誘導を組み合わせる。

○地区計画

中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアのほぼ全域において地区計画を決定する。地区計画の範囲は、6つの地区ごとを基本とし、制限事項は将来像を実現するために強制力を有した誘導が必要な事項とする。なお、多種機能混合地区については、地区計画ではなく、景観協定等の締結を促す。

○ガイドライン

地区計画で誘導可能な事項が限られていることや一律の基準では達成できない高水準な景観誘導が必要であることから、地区ごとに具体的なまちづくりの誘導事項や好ましいまちづくり像等を記載したガイドラインを策定し、誘導を行う。なお、ガイドラインによる誘導は、法的拘束がないため、売却手法やインセンティブ等と組み合わせることで実効性を担保する。

イ. 土地販売時での誘導

売却時に一定の条件を付与することや企画提案型の売却を実施するなど土地販売時に誘導を行う。

○国家公務員宿舎跡地における好ましい売却手法

・二段階一般競争入札

跡地の開発条件をあらかじめ設定した上で、企画提案を受けて、開発条件との適合性等を審査した後、価格競争型一般競争入札を実施

・地区計画等活用型一般競争入札

地方公共団体が地区計画等の都市計画決定を行った上で、価格競争型一般競争入札を実施

○その他好ましい処分手法

・条件設定処分

土地処分時に開発条件を設定し、その条件での開発を義務づける。

ウ. インセンティブの付与

ガイドラインに沿った開発に対し、補助金等の財政的優遇やペDESTリアンデッキや公園の再整備等のインセンティブを与えることにより誘導を行う。

なお、具体的なインセンティブについては、現在検討中である。

インセンティブの付与にあたっては、条例化等の制度の整備が必要となるため、制度等が整備されてから、宿舎跡地の処分を行って頂く必要がある。

○インセンティブとして考えられる事項

行政による施設整備	周辺のペDESTリアンデッキ及び公園の再整備 街区内における新設ペデ等の整備 民間開発地における共同溝の管理 等
財政的支援	市による新たな補助制度創設 (ガイドラインに一致した開発に対し、補助金等の支援を行う。)

エ. 県及び市等の土地の購入による誘導

土地の段階的な処分にあたり、国の処分スケジュールに極端に合わない宿舎や先導的にまちづくりを誘導すべき街区、つくば国際戦略総合特区としての機能を導入すべき街区については、県及び市で土地を購入し、条件を付した上で売却することや、関係機関等による機能導入を図る。

4. 段階的処分のイメージ（案）

上記のまちづくり誘導手法及び需要喚起策を実現するためには、制度創設等の各種手続きが必要となる。それを踏まえ、処分に当たっては下図に示すスケジュールにより処分を行うことが望ましい。

