

現行制度による開発ボリュームの検証

公務員宿舎立地街区の多くは、大規模な集合住宅や戸建住宅など様々な住宅の建設が可能であることから、景気等により開発規模が大きく異なることが想定される。

そのため、現行の規制（地区計画）により処分を行うことによる開発ボリュームを推計し、資料3で定めた将来人口との比較を行う。

■対象エリア

中心市街地、竹園・吾妻東部エリアにおける削減予定の国家公務員宿舎

※既に廃止、未売却であり、今回の削減計画に含まれていない宿舎も含む

■推計の前提条件

3つのパターンで推計を実施

- ①すべて集合住宅が建設された場合
- ②一部が集合住宅（つくば駅半径500m内）、その他が戸建住宅の場合
- ③すべて戸建て住宅の場合
- ④資料3の将来人口の場合

※戸数を推計する際の前提（④以外）

集合住宅：1戸あたりの敷地面積 40 m²
 （中心市街地に建設された集合住宅1戸あたり 25 m²～50 m²程度）

戸建住宅：1戸あたりの敷地面積 230 m²
 （公務員宿舎跡地に開発された戸建住宅1戸あたり 190 m²～290 m²）

※④は良好な都市環境を創出するため、異なる基準で算出（資料3参照）

■推計結果

		①の場合	②の場合	③の場合	④の場合
想定 戸数	中心市街地				
	竹園吾妻東部				
	計	6,075 戸	3,504 戸	1,065 戸	2,490 戸
想定 人口	中心市街地				
	竹園吾妻東部				
	計	13,973 人	8,059 人	2,447 人	5,728 人

※想定人口は、想定戸数に2.3人をかけた値

○参考 エリア全体の想定人口

想定 人口	中心市街地				
	竹園吾妻東部				
	計	29,745 人	23,831 人	18,239 人	21,500 人



学校等の都市インフラを考慮すると開発ボリュームについても誘導が必要