

令和7年度国家公務員宿舎跡地売却に係るつくば市からの要請事項

※スケジュールが変更となり令和8年度売却予定です。

＜二段階一般競争入札における開発条件に関連する事項＞

■歩車分離、ペDESTロリアンデッキを日常の主要動線とした計画

○ペDESTロリアンデッキは、歩行者のための通路としてつくば市の特徴的な都市施設であり、本地区においても地域周辺を繋ぐ役割を果たしています。このため、計画に当たっては、敷地に隣接しているペDESTロリアンデッキを歩行者の日常の主要動線となるよう配慮してください。

(例) 出入口の設置、フットパスの整備、ペDESTロリアンデッキにファサードを向けた建物配置、ペDESTロリアンデッキと一体となった外構の整備、ペDESTロリアンデッキを明るくする仕掛けの整備等

○歩行空間の安全確保のため、可能な限り歩行者と自動車の動線の分離を図ってください。

○既存の市道に関して、歩道がない箇所や歩道の幅員が十分でない場合は、歩行者の安全確保のための配慮をお願いします。

■都市緑地の保全とゆとりある都市環境の創出

○本地区を含むつくば駅周辺の中心市街地は、「つくば市緑の基本計画」に緑化重点地区として位置づけられています。事業の計画に当たっては、既存の緑の維持と整備により、緑を活かした新しい景観の創出を図るとともに、緑豊かな環境を良好な形で継承してください。

○樹木や草木について適切な管理をしてください。

○近接する公園（ななまる公園）に配慮した計画としてください。なお、隣接する公園の整備も含めて実施したい場合（事業者負担）には、公園・施設課と協議してください。

■歩道・車両出入口等

○対象地は筑波研究学園都市として計画・建設され、公務員宿舎とペDESTロリアンデッキや公園が一体として整備されることで魅力あるまちづくりが形成されているといった背景があることから、ペDESTロリアンデッキの市道4-4452号線（P）及び市道4-4453号線（P）に関して、街路樹の枝や根、排水構造物等がペDESTロリアンデッキ用地から本件対象地に越境している可能性があります。よって、過去の歴史や都市計画、魅力を継承しながらこれからのニーズに合わせることを目的として、市道4-4452号線（P）及び市道4-4453号線（P）との境界に緑地帯を設け、

街路樹を保全してください。なお、詳細については、道路管理課と協議願います。

- 対象地で宅地分譲等の開発を行う際、対象地内に新設道路を設け、各戸建て住宅等からの出入りはその新設道路から行うことにより、各戸建て住宅等から車両が市道2018号線及び市道4-4450号線に、直接出入りするような出入口を設けないようにしてください。なお、詳細については、道路管理課と協議願います。

■ 小学校への配慮

- 隣接地に吾妻小学校があるため、登下校時の安全確保の協力と騒音等による教育環境への影響がないよう十分に配慮ください。

■ 地球温暖化対策

- つくば市は、「第3次つくば市環境基本計画」、「つくば市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）」に基づき、脱炭素なまちづくりを推進しております。つきましては、新たな街区開発、建物建築の効果的な低炭素化対策にあたっては、詳細を示した「つくば市低炭素（建物・街区）ガイドライン」に基づき、環境政策課と協議願います。また、本地区は、2030年にゼロカーボンを実現する環境省の「脱炭素先行地域」に隣接しているため、この先行地域での取組への協力のほか、上記ガイドライン以上の先進的な取組の検討をお願いします。

■ 地域コミュニティ等の形成

- 住宅等を整備する場合は、開発時に住民同士の地域コミュニティ及び子育て環境の形成に十分配慮してください。
（例）タウンマネジメント等

<その他>

■ 安全・安心なまちづくり

- 屋外照明を設置する場合は、「光害対策ガイドライン」（環境省）及び「投光器の使用による光害の防止に関する指導要綱」（茨城県）を留意し、適切な光害防止措置を実施してください。
- 災害時における貯水槽や井戸等の水源の確保及び自家発電装置、蓄電池等の電源の確保に努めてください。高層建築物においてはエレベーターが作動しない場合でも対応できるよう、各フロアに備蓄庫を設けるように努め

てください。

- TX つくば駅周辺は、毎年8月下旬に2日間開催される「まつりつくば」の会場となり、市内外から多くの来場者が訪れます。また、東西大通り間を繋ぐ幹線道路である県道花室・牛久線（土浦学園線）はパレード会場として通行止めとなる時間があることから、周辺道路の混雑も予想されます。このため、計画に当たっては、そうした周辺状況の変化に対する御理解及び御協力をお願いします。

■近隣住民への配慮

- 既存施設の解体時等には、粉じんが周辺に飛散しないよう周囲を囲う等の対策を行ってください。
- 騒音、振動、粉じん等の苦情を受けた場合は、直ちに原因調査を行うとともに、苦情解決のための措置を講じてください。
- 法令に該当しない場合においても、騒音、振動、臭気等について、周辺環境に十分な配慮をした計画をお願いします。

■環境への配慮

- 宅地分譲（小規模含む）や共同住宅を建設する場合は、「つくば市家庭系ごみ集積所の設置に関する要綱」に沿ったごみ集積所の設置をお願いします。ごみ集積所の位置や面積の大きさについては、事前に環境衛生課に相談し、計画変更にも対応できるようにしてください。
- 「茨城県希少野生動植物保護指針」等に基づき、希少野生動植物の生息の調査、保護等を可能な範囲で行ってください。
- 植栽をする場合は、飛翔性動物の移動経路や採餌及び吸蜜等のスポットとなる等、生物多様性に配慮した緑地となるよう配慮してください。

■ペDESTリアンデッキの法面部分

- 対象地内には、ペDESTリアンデッキの市道4-4452号線（P）の法面部分が存在していますが、これはペDESTリアンデッキの構造を支えるうえで必要なものです。ペDESTリアンデッキの構造に影響を及ぼす可能性がある工事等を行う際は、必ず事前に道路管理課と協議するとともに、必要な対策を事業者が事業者の負担で行ってください。

■上下水道

- 使用しない給水管は、つくば市指定給水装置工事事業者を通じて撤去申請を提出してください。

- 給水装置を改造する場合については、事前に上下水道業務課水道給水係と協議してください。
- 建物等を撤去する際は、水道管の漏水防止を講じてください。
- 設置されていた公設水道メーターは、すでに撤去され市に返却されています。
- 撤去する排水管がある場合は、つくば市排水指定工事店に依頼し申請の上、撤去を行ってください。
- 排水管等の撤去時には、下水道本管に土砂等が流入しないよう十分な措置を講じてください。
- 土地利用に伴う下水道計画の検討段階において、排水計画やスケジュールに関する素案ができた段階で、速やかに下水道管理者に事前相談、情報提供願います。

※つくば市では、最低限誘導すべき事項は地区計画等で定めており、本地区における現況や市のまちづくりを踏まえて開発事業者に留意いただきたい事項について、本要請事項に記載しています。本要請事項に疑義がある場合には、特段の指定がない限りつくば市学園地区市街地振興課まで確認願います。