

令和6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

■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、ペデにファサードを向けた建物配置、ペデと一体となった外構の整備、ペデ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

○つくば市では緑豊かなゆとりある都市環境の創出を推進しているため、良好な住環境の形成と、既存樹木の保全・活用を図ってください。

○道路に面して設置する工作物については、植栽等により修景を図ってください。

○近接す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・施設課と協議すれば検討可能となります。

■安全・安心なまちづくり

○夜間の安全安心な通行を確保するため、開発事業の際は、街路灯や防犯灯の計画的な配置をお願いします。

○敷地内の新設道路と既設道路の交差部の見通しが悪い箇所は、安全対策としてカーブミラーの設置をお願いします。

○敷地内の新設道路に関しては、安全対策として警察と協議しながら優先道路を設定し、街区の車道及び歩道についても見通しを確保するように計画をお願いします。

○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。

■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

■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。

○隣接地に公立幼稚園があるため、通園時の安全確保の協力と騒音等の影響がないよう十分配慮してください。

■環境への配慮

○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います。

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。

○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。

■歩道・車両出入り口等に関する要望

○対象地は筑波研究学園都市として計画・建設され、公務員宿舎とペデストリアンデッキや公園が一体として整備されている背景から、中央部ペデストリアンデッキの市道4-4072号線（P）、南側ペデストリアンデッキの市道4-4449号線（P）及び4-4075号線（P）に関して、

街路樹の枝や根、排水構造物等がペデスト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4-4072号線（P）、市道4-4449号線（P）及び4-4075号線（P）との境界に緑地帯を設け、街路樹の保全をお願いします。なお、詳細については、道路管理課と協議願います。

対象地は筑波研究学園都市として計画・建設され、公務員宿舎として整備されている背景から、対象地への出入りは1か所に集中して行われてきており、周辺住民もその交通の流れに合わせて生活しています。

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、本件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、北側市道2016号線、西側市道4-4445号線に各戸建て住宅等からの車両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。

※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。