

今までの経緯と新たな国家公務員宿舎削減計画

■今までのまちづくりの経緯

- 国主導によるまちづくりを行ったため、通常の開発ではなし得ない都市環境が創出
- 近年、従来の建築誘導が行われない民間主導の開発が出現し、つくば特有の都市環境が変貌

■過去の国家公務員宿舎削減計画

- H19年公表の削減計画では、約46ha、約2.9千戸の廃止・処分が計画（約21ha、約1.6千戸が処分済）
- 市では、高度地区の決定や地区計画の決定など、良好な都市環境の誘導のための取組を実施

■国家公務員宿舎削減計画

- 平成24年に新たな削減計画が公表され、市内で約2.6千戸、現宿舎戸数の約7割が削減される予定

まちづくりに与える影響

- 緑豊かなゆとりある都市環境が失われ、つくばの価値が低下
- 削減宿舎が集積しているため、コミュニティや学校運営に大きな影響を与える
- 大量の宅地供給を行うため、処分の苦戦が想定され、空き家期間が長期にわたり発生
- 人口の急激な減少により治安悪化が想定

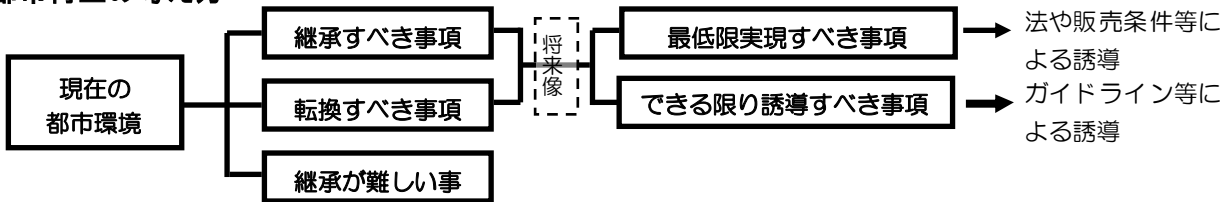
対応の方向性

戦略的に都市再生を推進

- 中心市街地、竹園・吾妻東部エリア
将来像を定め、競争力を強化する都市再生を実現
- 並木エリア、松代東部エリア
エリア全域に地区計画を決定

中心市街地及び竹園・吾妻東部エリア

■都市再生の考え方



■継承すべき事項等

- 継承すべき事項：都市機能の集積、緑豊かなゆとりある都市環境、特徴的な景観づくり 等
- 転換すべき事項：公共空間を核としたまちづくり、先導的な取組の取り入れ、都市のマネジメント 等
- 継承が難しい事項：民間主導の開発ではなし得ない土地利用、街区ごとの開発誘導 等

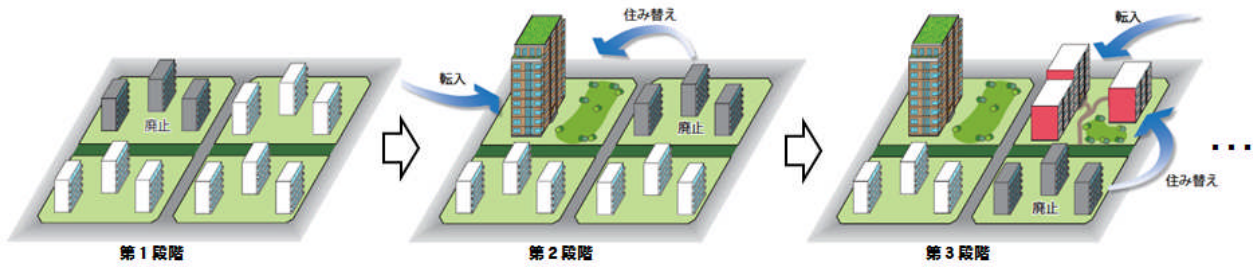
■地区ごとの将来像

<p>広域活性化地区</p> <p>核とした都市機能の集積質の高い景観形成の誘導 都市運営の強化</p> <p>【最低限誘導】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途誘導 ・ゆとりある都市環境 ・電線類地中化 ・公共空間の考慮等 <p>【できる限り誘導】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高度な都市機能 ・回遊性の向上 ・緑豊かな環境 ・特徴的な景観誘導等 	<p>商業業務地区</p> <p>広域活性化地区を補完する都市機能の誘導 質の高い景観誘導</p> <p>【最低限誘導】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途誘導 ・ゆとりある都市環境 ・電線類地中化 ・公共空間の考慮等 <p>【できる限り誘導】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回遊性の向上 ・緑豊かな環境 ・特徴的な景観誘導 ・都市運営誘導等 	<p>中高層住宅地区</p> <p>変化に富んだ住宅環境 緑視率を考慮した都市環境 都市運営の強化</p> <p>【最低限誘導】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途誘導 ・緑ゆたかな都市環境 ・電線類地中化 ・公共空間の考慮等 <p>【できる限り誘導】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅などの都市機能誘導 ・回遊性の向上 ・先導的な開発誘導等
<p>中低層住宅地区</p> <p>低層住宅としてみどりゆたかな品格ある住環境 都市運営の導入</p> <p>【最低限誘導】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さ、用途誘導 ・ゆとりある都市環境 ・電線類地中化 ・公共空間の考慮等 <p>【できる限り誘導】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回遊性の向上 ・先導的な開発誘導等 	<p>生活サービズ地区</p> <p>小規模商業や公共空間によるコミュニティの場の創出 変化を与える都市環境</p> <p>【最低限誘導】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能、用途誘導 ・電線類地中化 ・公共空間の考慮等 <p>【できる限り誘導】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回遊性の向上 	<p>多機能活力創出地区</p> <p>中心市街地居住者の生活サービスを提供する空間</p> <p>【できる限り誘導】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観協定の締結促進 ・地権者が中心のまちづくり意識啓発 ・回遊性の向上

■都市再生を実現する手法

○処分スキーム

段階的処分及び開発(段階的転換方式)を行い、市外のみでなく現居住者及び近隣住民の住み替えをも促進



○誘導手法

下記4つの手法を組み合わせる実施

- ア. 地区計画及びガイドライン等による誘導
- イ. 土地販売時での誘導
- ウ. インセンティブの付与
- エ. 県及び市等による土地購入による誘導

■処分スケジュール

○方向性

- ・すべての街区で地区計画を決定した上で処分。一部街区では、地区計画に加えた誘導を実施
- ・処分は4期に分けた段階的転換方式をとる。需要を踏まえ、各年概ね5ha程度の処分が望ましいと推測
- ・早急にインセンティブ制度を創設し、インセンティブを適用
- ・処分まで空き家の発生を防ぐため宿舎を期限付で活用する等の手法を検討

○処分手法

「地区計画等活用型一般競争入札」を基本とした処分を実施

地区計画に加えた誘導が必要な街区は「二段階一般競争入札」の導入を検討

並木エリア、松代東部エリア

■対応の方向性

- ・基本的にすべての宿舎において地区計画を決定した上で処分
- ・空き家となっている宿舎は早急に処分
- ・段階的に処分を実施。市場動向を踏まえ、同一エリアに集中した処分が行われないように配慮する
- ・現在の居住者の住み替えを考慮した段階的処分を実施
- ・空き家の発生を防ぐための手法を検討

■処分手法

基本的にすべての街区において「地区計画等活用型一般競争入札」

研究・教育機関所有宿舎

■対応の方向性

研究学園地区の良好な都市環境の形成に大きく寄与していることから、国家公務員宿舎と同様、下記事項を考慮した処分を要請

- ・宿舎廃止・処分にあたっては、市と事前に協議、調整を実施
- ・基本的に地区計画を決定した上で処分
- ・処分スケジュールは、国家公務員宿舎や他土地処分を踏まえ、土地供給量を平準化
- ・廃止から処分の期間を短縮し、空き家期間が長くないように調整

■処分手法

基本的に地区計画を決定した上で処分を実施

電線類の地中化等の地区計画では誘導できない一部事項は条件を付して処分