

つくば中心市街地再生推進会議

最終報告

～国家公務員宿舎の廃止・処分を踏まえた都市再生のあり方の提言～

平成 25 年 12 月 11 日

つくば中心市街地再生推進会議

目次

1. はじめに	1
2. 筑波研究学園都市のまちづくりの特徴	2
3. 国家公務員宿舎削減に関する過去の削減計画と新たな削減計画	4
4. 対応の方向性	8
5. 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	9
6. 中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアの都市再生を実現するための手法	21
7. 国家公務員宿舎の処分スケジュール	24
8. 研究・教育機関所有の宿舎の取扱い	27
9. おわりに	28
参考資料	
1. つくば中心市街地再生推進会議委員名簿	29
2. つくば中心市街地再生推進会議開催日及び審議事項	30
3. 各地区における好ましい開発イメージ	31
4. 筑波研究学園都市建設法	33
5. 研究学園地区建設計画及周边開発地区整備計画概要 研究学園地区建設計画	37
6. 研究学園地区に関する各種計画	44

1. はじめに

筑波研究学園都市は、昭和 38 年の閣議了解により建設が決定され、筑波研究学園都市建設法（昭和 45 年法律第 73 号。以下、「法」という。）を制定し、法に基づき国土交通大臣が「研究学園地区建設計画（平成 10 年改訂）」を決定、茨城県知事が「周辺開発地区整備計画」を作成し、計画的なまちづくりが行われている。

建設にあたっては、新住宅市街地開発事業等の全面買収による開発など、国主導によるまちづくりを行ったため、「計画標準」や「景観審査会」などによる開発誘導が行われ、通常の民間主導の開発ではなし得ない都市環境が創出された。なお、日本住宅公団（現 UR 都市機構）により実施してきた法定事業は、平成 11 年に完了した。

閣議了解から本年度で 50 年を迎え、昭和 55 年の都市の概成から 34 年が経過し、社会経済環境の変化とともに都市の環境にも変化が起きている。

平成 16 年には、国家公務員宿舎の廃止・売却が始まり、跡地には従来の「計画標準」や「景観審査会」による建築誘導が行われない民間主導の開発が出現し、これまで培われてきたつくば特有の都市環境が変貌しつつある。

また、筑波研究学園都市建設時に整備された都市基盤や住宅などは老朽化が進む一方、つくばエクスプレスの開通による新たな宅地供給等が行われ、新たな商業圏も形成されるなど都市軸も変化してきている。

このような状況の中、平成 23 年 12 月に「国家公務員宿舎削減計画」、平成 24 年 11 月に「国家公務員宿舎削減計画に基づくコスト比較等による個別検討結果及び宿舎使用料の見直しについて」が公表され、つくば市内において約 2,600 戸の国家公務員宿舎が削減されることとなった。

新たな国家公務員宿舎の削減計画では、現在の宿舎の約 7 割が廃止されることとなり、加えて研究・教育機関の所有する宿舎についても、廃止・売却の動きが見られる。これにより、廃止される公務員宿舎が集中して立地している中心市街地等は、空洞化による活力低下や市場の動向や経済情勢に依存した再開発が行われることが予想されることから、研究学園地区の魅力ある都市環境を維持するためには、都市再生の方針を定め、その方針の下で秩序ある再整備を進めることが必要となった。

こうしたことから、国家公務員宿舎及び研究・教育機関宿舎が多く立地する「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や手法、「並木エリア」、「松代東部エリア」における今後の対応等について審議するため、平成 25 年 5 月に「つくば中心市街地再生推進会議」を設置し、検討を行った。本報告は、その成果をとりまとめたものである。

なお、都市再生のあり方の検討にあたっては、「新たなつくばのランドデザイン」（平成 22 年策定）、「研究学園地区まちづくりビジョン」（平成 24 年策定）を基本とした。

2. 筑波研究学園都市のまちづくりの特徴

筑波研究学園都市は国家プロジェクトとして計画的に建設されたため、中心市街地、吾妻・竹園東部エリアを初め、研究学園地区は良好な都市環境が創出されている。

2.1 研究学園地区のまちづくりの特徴

(1) 空間構成の特徴

①複合的な都市軸の構成

筑波大学から産業技術総合研究所まで南北1本の強力な都市軸を形成し、各種の施設系を集積させ、複合都市軸を形成する。

②南北の緑道系の設置

各機関の関係を補強するために、東西の大通りの中央に都市区域の北端から南端までを貫いたグリーン・モール（歩行者・自転車専用道）を配置し、大型の公園はグリーンモールにぶらさがるように配置する。（現、つくば公園通り）

③45度軸の導入

道路構成が直交軸で組み立てられ、施設の配置においても空間の変化が乏しいことから、45度軸の導入によって都市空間に変化と多様性を与える。

(2) まちづくりの特徴

①様々な計画による街並み誘導

研究学園地区は、研究学園都市としてふさわしい都市環境を創出するため、公務員宿舎などの新住宅市街地開発事業で建設された地区は建設時の基準とされた「計画標準」により、中心市街地は景観計画及び景観審査会により、都市環境及び景観の誘導を行ってきた。

②電線類の地中化

電線類については、基本的には地中化・無電柱化を行うこととしており、研究・教育施設及び中心地区、計画住宅地、幹線道路、公園は完全地中化を行うこととしている。

③共同溝

研究学園地区中心地区においては、共同溝が総延長7.4km整備されており、都市生活を支える様々な都市基盤施設が収容されている。

④幹線道路（都市計画道路）

幹線道路として、学園東大通り線など8つの幹線道路を整備した。都心部では、両側に8mの植栽帯を設け、道路面を2m程度掘り下げたハーフカット式を採用することにより、沿道の住宅地への騒音等の配慮を行っている。

⑤歩行者・自転車専用道路（ペDESTリアンデッキ）

筑波研究学園都市開発の特徴の一つとして総延長約48kmにも及ぶ歩行者・自転車専用道路（ペDESTリアンデッキ）のネットワークを整備した。

2.2 国家公務員宿舎建設の概要

(1) 公務員宿舎の建設

公務員宿舎の建設は、昭和 46 年に花室東部地区（現竹園三丁目，吾妻四丁目）の建設が開始され、「筑波研究学園都市花室東部地区建設に関する計画標準」を作成し、良質な公務員宿舎の建設を促進した。

その他の地区についても花室地区の計画標準を基本として作成された「筑波研究学園都市計画住宅地の建設に関する計画標準」を基に建設され、都市が概成する昭和 55 年までに約 8 千戸の公務員宿舎が建設された。

(2) 国家公務員宿舎の特徴

公務員宿舎は、研究学園都市としてふさわしい住宅地を整備するため、計画標準などに基づき、高水準の住宅を計画的に整備した。そのため、公務員宿舎が整備された地区は、他都市には見られない緑豊かなゆとりある環境を創出している。

- ・道路沿いは幹線道路から 10m 以上セットバックし、道路沿いは緑化
- ・ゆとりある土地利用（低建ぺい率，低容積率）
- ・高い緑化率による緑豊かな環境 等



植栽で道路からの圧迫感を低減した
公務員宿舎

(3) 国家公務員宿舎の一部移管

平成 13 年に多くの研究・教育機関が独立行政法人化されたことに伴い、当初建設された国家公務員宿舎の一部が研究・教育機関に移管された。平成 25 年 12 月現在、約 100ha，約 6,100 戸の国家公務員宿舎及び研究・教育機関宿舎が立地している。

3. 国家公務員宿舎削減に関する過去の削減計画と新たな削減計画

3.1 過去の削減計画「東京 23 区外の庁舎等の移転再配置計画」(H19)

(1) 削減計画の経緯

国家公務員宿舎の空き家が増加していることから、平成 14 年につくば市内で初めて、一部の宿舎を処分することを決定し、平成 17 年 1 月に売却を行った。平成 19 年には、国において全国の国家公務員宿舎の移転・再配置計画が公表され、つくば市内でも計画的に国家公務員宿舎を削減することとなった。

※H16 廃止宿舎は再配置計画に記述されている宿舎ではないが、処分数を明確にするため掲載

(2) 過去の削減計画の概要 (H19 公表)

廃止予定年度		合計	吾妻	竹園	並木	松代
H16年度廃止	面積	11.3 ha		1.1 ha	6.9 ha	3.3 ha
	戸数	661 戸		302 戸	273 戸	86 戸
H19年度廃止	面積	4.9 ha	1.2 ha		1.5 ha	2.2 ha
	戸数	528 戸	348 戸		78 戸	102 戸
H20年度廃止	面積	7.6 ha		3.4 ha	4.2 ha	
	戸数	461 戸		301 戸	160 戸	
H21年度廃止	面積	5.7 ha	1.7 ha	3.0 ha	1.0 ha	
	戸数	319 戸	127 戸	132 戸	60 戸	
H22年度廃止	面積	5.1 ha	0.9 ha		4.2 ha	
	戸数	248 戸	29 戸		219 戸	
H23年度以降廃止	面積	11.7 ha	1.7 ha	0.2 ha		9.8 ha
	戸数	634 戸	222 戸	6 戸		406 戸
合計	面積	46.3 ha	5.5 ha	7.7 ha	17.8 ha	15.3 ha
	戸数	2,851 戸	726 戸	741 戸	790 戸	594 戸

※H25.12月時点 20.7ha, 1,590 戸が処分済

(3) これまでの処分に対するつくば市の対応

平成 18 年	H16 廃止宿舎の処分を踏まえ、今後の売却手法について国と協議を実施
平成 19 年 3 月	高度地区（高さ制限）を決定
平成 19 年 10 月	国に対しつくばのまちづくりの将来像を策定するまで売却延期を茨城県とつくば市で要望
平成 19 年 11 月	「東京 23 区外の庁舎等の移転再配置計画」（当初の削減計画）が公表
平成 22 年 1 月	「新たなつくばのランドデザイン」策定 財務省との協議の結果、地区計画を決定した上で売却する「地区計画等活用型一般競争入札」を導入
平成 22 年 6 月	H19 廃止宿舎に地区計画を都市計画決定
平成 23 年 2 月	H19 廃止宿舎の入札を実施
平成 23 年 7 月	研究学園地区のまちづくりの方向性を明確にした「研究学園地区まちづくりビジョン」を策定
平成 23 年 12 月	H20 廃止宿舎に地区計画を都市計画決定

(4) 地区計画等による誘導

国家公務員宿舎の処分に伴い、現在まで形成された緑豊かなゆとりある都市環境が失われることや、高層マンション等の建設により学校等のインフラへ影響を与えることなどから、以下の手法により良好な都市環境の誘導を行っている。

○高度地区の決定 (H19.3 決定)

建築物の高さを制限している。研究学園地区(一部周辺含む)に決定している。

○地区計画の決定 (H22 から順次決定)

最低敷地面積や緑化率などを規定している。国家公務員宿舎及び研究・教育機関宿舎に対し、6地区を決定している。(平成25年12月現在)

(5) 研究・教育機関等所有の宿舎について

研究・教育機関等が所有している宿舎についても、処分へ向けた動きが見られる。そのため、筑波研究学園都市建設時に計画標準により建設された箇所については、つくばの特徴ある緑豊かなゆとりある都市環境を創出し、つくばの魅力を高めるため、地区計画等による誘導を行った後の売却を各機関に要請している。

3.2 新たな国家公務員宿舎削減計画（H23, 24）

平成 23 年に国において国家公務員宿舎削減計画の見直しのための検討が行われ、平成 23 年 12 月に、「国家公務員宿舎削減計画」、平成 24 年 11 月に「国家公務員宿舎削減計画に基づくコスト比較等による個別検討結果及び宿舎使用料の見直しについて」が公表された。

つくば市における削減計画についても大きく見直しされ、市内の多くの国家公務員宿舎が廃止されることとなった。

（1）国家公務員宿舎削減計画のポイント（全国）

ア. 宿舎戸数の削減

宿舎は、真に公務のために必要なものに限定し、主として福利厚生目的のものは認めず、今後 5 年間を目途に、宿舎戸数約 21.8 万戸から必要戸数の 16.3 万戸まで、5.6 万戸（25.5%）程度の削減を行う。

※真に公務に必要なもの（5 分類）

- ①離島、山間へき地に勤務
- ②頻度高く転居が伴う
- ③居住場所が官署近接地に限定
- ④緊急参集職員
- ⑤国会対応職員

イ. 宿舎使用料の見直し

宿舎使用料については、厳しい財政状況等を踏まえ、宿舎の建設、維持管理費等に係る歳出に概ね見合う歳入を得る水準まで引き上げを行う。

（2）つくば市における削減計画

つくば市内の国家公務員宿舎については、約 2.6 千戸の削減が計画され、現宿舎戸数の約 7 割が削減される予定である。

	設置戸数 (H24. 9. 1 現在)	減少戸数	設置戸数 (H29. 3. 31)
中心市街地 竹園・吾妻東部エリア	2,374 戸	1,647 戸	727 戸
並木エリア	629 戸	384 戸	245 戸
松代東部エリア	782 戸	535 戸	247 戸
合計	3,785 戸	2,566 戸	1,219 戸

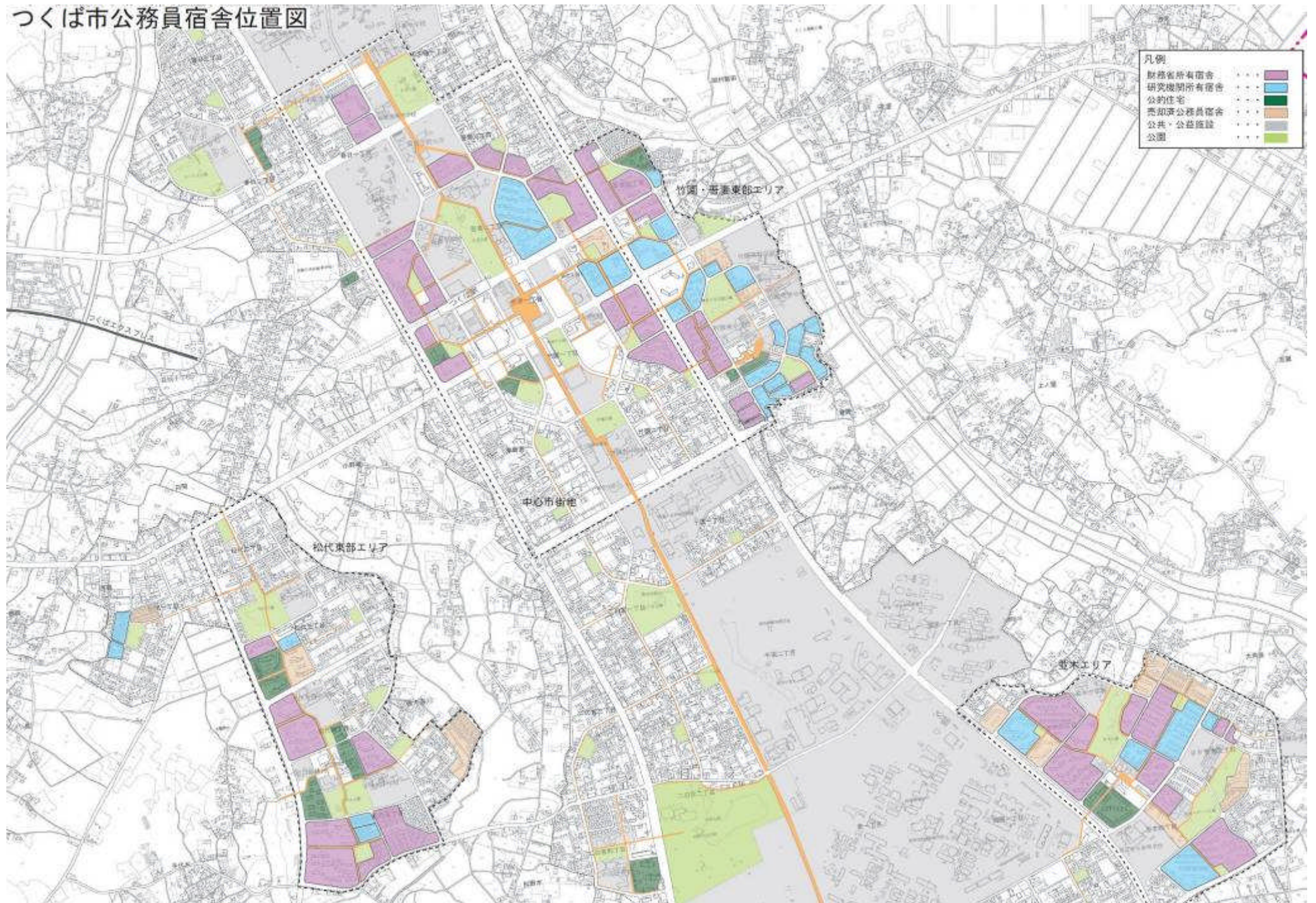
※財務省提供資料より作成

○公表されている廃止宿舎一覧

- ・春日 1 丁目住宅（一部）
- ・吾妻 1 丁目住宅
- ・吾妻 4 丁目住宅（一部）
- ・竹園 1 丁目住宅（一部）
- ・竹園 3 丁目住宅
- ・並木 2 丁目住宅（一部）

※「国家公務員宿舎の削減計画」に基づくコスト比較等による個別検討結果及び宿舎使用料の見直しについて（H24. 11）」からつくば市の廃止宿舎のみ抜粋

つくば市公務員宿舎位置図



4. 対応の方向性

4.1 国家公務員宿舎廃止・処分がまちづくりに与える影響

(1) まちづくりへの影響について

- ①多くの公務員宿舎が一度に廃止・売却された場合、急激に現在までに形成された緑豊かなゆとりある都市環境が大きく失われ、つくばの価値の低下につながる。
- ②一度に退去することにより、市内の住み替えが行われず、多くが市外へ転居する可能性が高い。また、削減予定の宿舎が集積していることから、コミュニティ活動にも大きな影響を与える。
- ③廃止宿舎の居住者がすべて退去すると、新たな機能が立地するまで、長期間にわたり空き家が発生する。また、市内では多くの宅地供給が行われていることから、土地処分の苦戦が想定される。
- ④広範囲にわたる空き家の発生は、宿舎のみならず周辺地域の治安悪化につながる。

(2) 経済への影響について

- ①削減予定の宿舎が同一地区に集中しているため、一時的に地区内の人口が大幅に減少し、経済（周辺商業施設等）へ大きな影響を与える。

(3) 社会・都市インフラについて

- ①一斉に退去が行われることにより、急激に小中学校の児童数が減少し、学校運営に大きな影響を与える。
- ②研究学園地区内の学校施設は、当初の研学地区の想定人口に基づき計画されていることから、売却後に法定容積率限度の集合住宅が建設され、児童生徒数が急増すると学校施設の対応ができない可能性が高い。また、上下水道などの他の都市インフラも同様であるため、売却時にはそれらを考慮した制限を課す必要がある。

4.2 国家公務員宿舎削減計画に対する対応方針

単なる公務員宿舎の処分ではなく、つくば（研究学園地区）の都市再生ととらえ、戦略的に都市再生を推進

処分宿舎のみに地区計画をかける手法ではなく、戦略的に都市再生の手法を検討

■中心市街地及び竹園・吾妻東部エリア

都市再生のあり方（将来像）を定め、それを実現するためにふさわしい手法を複数組み合わせることにより、つくばの競争力を強化する都市再生を実現する。

■並木エリア及び松代東部エリア

エリア全域に地区計画を決定することにより、良好な都市環境を実現する。また、宿舎廃止により都市環境が悪化しないような対応を行う。

5. 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

5.1 研究学園地区の将来目標（「研究学園地区まちづくりビジョン」より抜粋）

将来目標

**緑豊かな都市環境に集う国内外の人財，知財が
未来を先導する，スマート・ガーデンシティ**

- ・時代を先取りする技術が集積した，先進的な環境都市
- ・国際化に対応し，都市機能が集約した，緑豊かな自立都市
- ・洗練されたライフスタイルが展開できる，快適なフィールド

5.2 エリア全域のまちづくりビジョン（「研究学園地区まちづくりビジョン」より抜粋）

■ 中心市街地

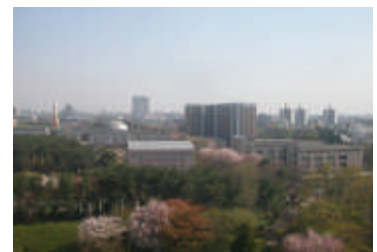
□ つくばの核として，充実した都市機能を有する魅力ある都市拠点の形成

- ・つくば都心地区を一つの大きなモールとして捉えた都市拠点の形成を図る。
- ・低・未利用地の有効活用により，にぎわいを生み出す都市機能の導入を図る。
- ・つくば駅を拠点とした交通アクセス機能の強化等による，交通拠点性の向上を図る。



□ 筑波研究学園都市の玄関口としてふさわしい，風格ある街並みと，良好な都市環境の形成

- ・景観誘導の実施により，つくば都心地区の特徴ある良好な景観の保全・育成を推進する。
- ・優れたデザインの建築物や公共空間等の既存ストックや低・未利用地等を活用し，つくば都心地区の特徴的な都市環境の継承・育成を図る。
- ・公務員宿舎などの景観形成に大きな役割を果たしている地区について，良好な都市環境を誘導する。



■竹園・吾妻東部エリア

□充実した教育環境をいかし、文教都市の気品が漂う品格ある質の高い住環境の形成

- ・緑あふれるゆとりある街並み景観の維持保全・創出を図ることにより、魅力ある都市環境を継承し、洗練された品格ある質の高い住環境の形成を図る。
- ・地区住民の高い教育意識に応える保育園，幼稚園，小中学校，高校が集積する充実した教育環境の維持を図る。



□つくば都心地区近郊の利便性・快適性の高い生活文化地区の形成

- ・竹園SCを活用した地域コミュニティの形成を図る。
- ・つくば都心地区との近接性をいかし、都心地区のにぎわいを引き込み、住宅地に憩いや変化を与える。

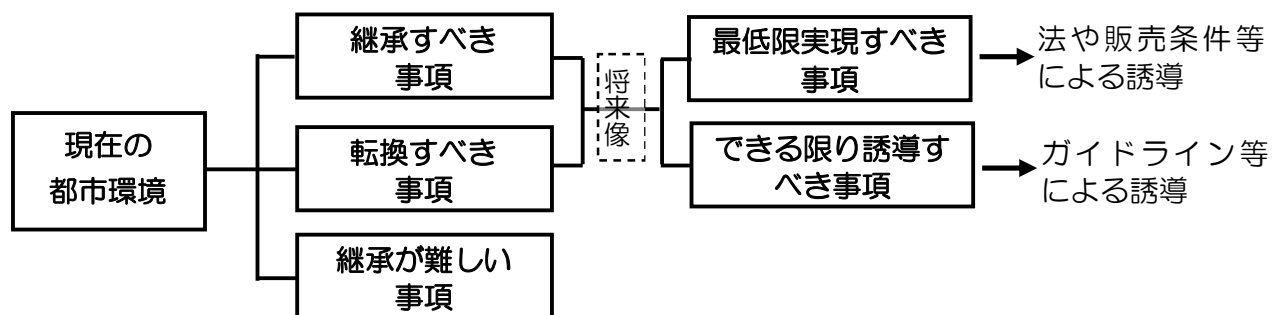


5.3 エリア内の都市再生像

研究学園地区まちづくりビジョンの将来目標であるスマートガーデンシティを実現するにあたり、中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアは、先導的に取組を行うエリアとなっていることから、その方向性に沿った特徴的な都市再生を実現する必要がある。ただし、筑波研究学園都市の建設は、国が主導のまちづくりであり、通常ではなし得ない都市環境が創出されたが、今後は、民間主導のまちづくりに移行することから、現在の環境をすべて継承することは難しい。

そのため、研究学園地区まちづくりビジョンの取組方針に沿った都市再生を実現するためには、今までのまちづくりのうち、継承すべき事項と転換すべき事項、継承が難しい事項を明確にした上で、エリア内の具体的な将来像を定め、将来像実現のために法的に誘導する「最低限実現すべき事項」とガイドライン等により誘導する「できる限り誘導すべき事項」を明確にする必要がある。なお、より詳細な都市再生像については、ガイドライン等を作成し定める。

さらに都市再生においては、低炭素まちづくりの方針を位置づけて、建築物の低炭素化、環境配慮型の開発事業の実施、都市機能や都市エネルギーの効率化、公共交通の利用促進などを誘導する必要がある。



■継承すべき事項

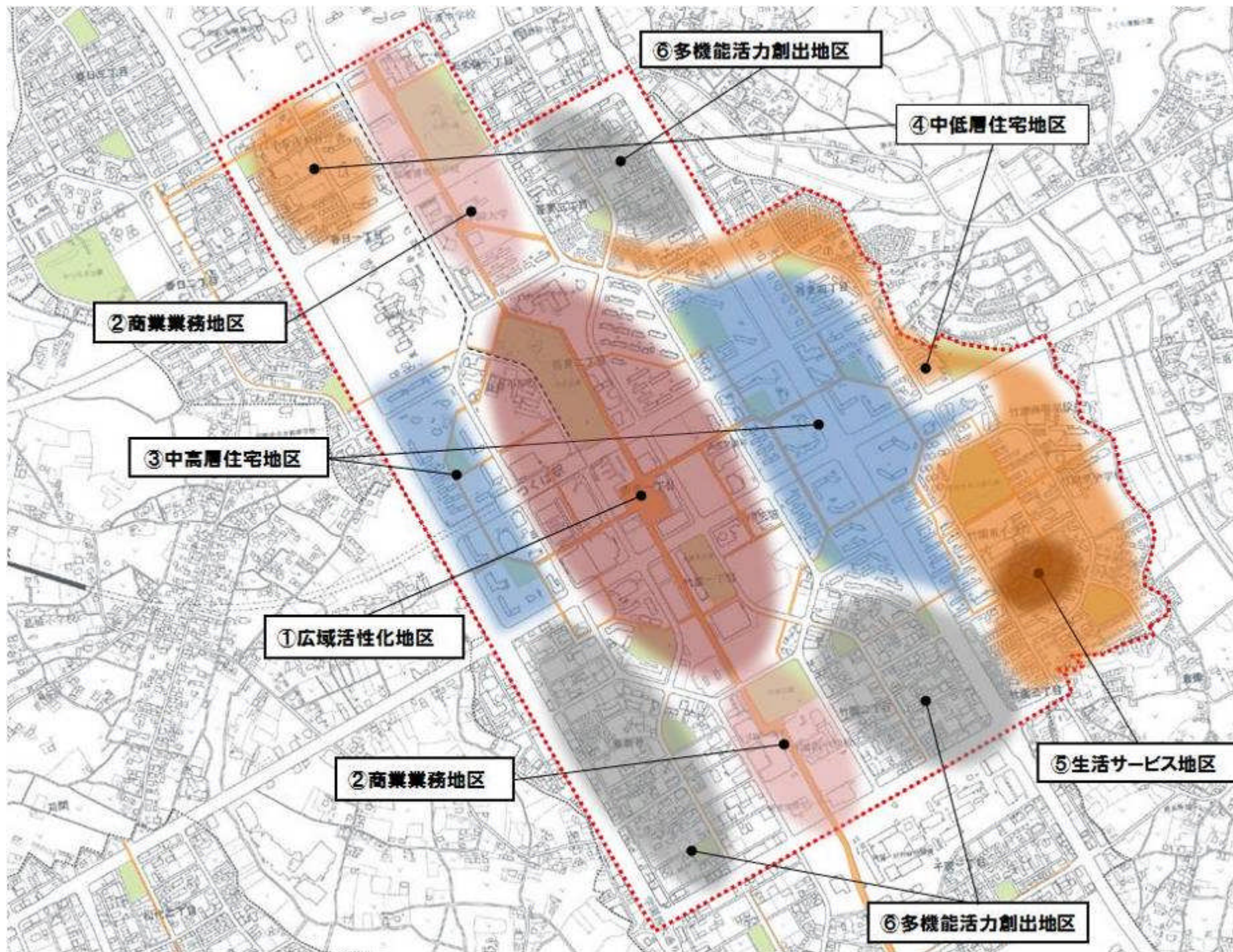
- ・筑波研究学園都市及び県南の拠点性を強化する都市機能の集積
- ・緑豊かなゆとりある都市環境づくり
- ・つくばの顔となる特徴的な景観づくり

■転換すべき事項

- ・ストリートの概念を取り入れたペDESTリアンデッキ等の公共空間を活用した都市軸の創出
- ・歩いて暮らせるまちづくり
- ・先導的な取組を取り入れたまちづくりの実施
- ・都市のマネジメントの実施 等

■継承が難しい事項

- ・通常の民間主導の開発ではなし得ない計画標準や景観審査会によるゆとりある土地利用、街区ごとの開発誘導 等



研究学園都市の街並み誘導の骨格

学園北大通り沿いの美しい並木の景観



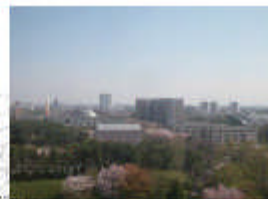
学園中央通り沿いの緑豊かな開放感のある景観



研究学園地区を特徴づけている景観要素

- 緑
 - ・中高木を主体とした緑視率の高いまちなみ
- ゆとり
 - ・低い建蔽率
 - ・十分な隣棟間隔と公共空間からの壁面後退
 - ・大街区
- 外構
 - ・低い石積みと法面による処理
 - ・マウンドアップによる駐車場の遮蔽
 - ・生垣・柵で囲わない開放的なつくり
- 建物・工作物のデザイン上の配慮
 - ・高層棟の分節
 - ・大きな屋上広告、突出看板がない
 - ・屋上設備機器の遮蔽
 - ・電線がない

土浦学園線沿いの統一感のある都市的な景観



松見タワーからセンター広場への軸線

つくばのシンボル（筑波山・ロケット）が望める中央公園周辺の開放的な空間



センター広場を中心に、建物と広場が一体的に形成する囲み感のある洗練された空間



学園東・西大通り沿いの厚いグリーンベルトに緑どられた景観



沿道の建物と一体的に、豊かなアクティビティを誘発するメイブヘデの空間



■各地区の将来像

①広域活性化地区（吾妻一，二丁目の一部，竹園一丁目の一部）

○将来像

- ・筑波研究学園都市，つくば国際戦略総合特区の核として，日本及びつくばの成長を牽引する機能の集積を誘導する。また，国際拠点としての機能を強化する。
- ・つくば市の核として，人が集い，にぎわい，多様な文化を楽しむことができる空間を創出する。
- ・筑波研究学園都市としてふさわしい質の高い景観形成を誘導する。
- ・多様な人が暮らし働ける場所となるよう，多種多様な雇用の場を誘致する。
- ・エリアマネジメント等の都市運営の機能を強化し，活発なイベントやプロモーション，マーケティングの実施などソフト面の取組を充実させ，魅力的な空間を創出する。

○地区内の具体的なまちづくり像

- ・つくば駅周辺は，広域を対象とした都市機能の導入の促進や高度な土地利用を促進する。
- ・つくばエキスポセンター周辺は，筑波研究学園都市の情報発信を強化する施設や憩いの場を提供する商業機能等の充実を図る。

○今後導入が必要な公共公益機能

- ・つくば国際戦略総合特区やつくば市の成長に資する施設（インキュベーション施設やサテライトオフィス，サテライトキャンパス等）
- ・交通ターミナル機能
- ・研究教育機関宿舍等を活用した外国人宿舍
- ・科学技術センター 等

○誘導の方向性

【最低限実現すべき誘導項目】

- ・住宅のみの土地利用の抑制や低層階の用途誘導等による都市機能の誘導
- ・敷地規模や壁面位置等の制限によるゆとりある都市環境の誘導
- ・電線類の地中化等による質の高い景観誘導
- ・ペDESTリアンデッキ等の公共空間を考慮した建築物の誘導 等

【できる限り誘導すべき誘導項目】

- ・土地の低利用の抑制など高度な都市機能の誘導
- ・建物配置や敷地内通路の導入など回遊性を高めた環境づくり
- ・高い緑視率や公共空間と連続した緑地など緑豊かな環境の誘導
- ・建築物のデザイン等の誘導によるつくばの顔となる特徴的な景観誘導
- ・エリアマネジメントの導入 等

②商業業務地区（吾妻三丁目の一部，天久保一丁目の一部，竹園二丁目の一部）

○将来像

- ・つくばにふさわしい高度な医療の提供や，筑波研究学園都市に必要な機能の導入など，広域活性化地区を補完する機能導入を促進する。
- ・筑波研究学園都市としてふさわしい質の高い景観形成を誘導する。

○地区内の具体的なまちづくり像

- ・筑波学院大学周辺は，小規模商業や業務施設，賃貸住宅などの様々な種類の住宅など，様々な用途が混合し，変化ある街並みとする。
- ・つくば国際会議場周辺は，筑波研究学園都市の機能を支える各種施設及び機能の充実を図る。
- ・筑波メディカルセンター周辺は医療ゾーンとして医療環境の充実を図る。

○今後導入が必要な公共公益機能

- ・つくば国際戦略総合特区やつくば市の成長に資する施設

○誘導の方向性

【最低限実現すべき誘導項目】

- ・戸建住宅の単独立地の抑制や商業・業務機能導入などの都市機能，用途の誘導
- ・敷地規模や壁面位置等の制限によるゆとりある都市環境の誘導
- ・電線類の地中化等による質の高い景観誘導
- ・ペDESTリアンデッキなどの公共空間を考慮した建築物の誘導 等

【できる限り誘導すべき誘導項目】

- ・建物配置や敷地内通路の導入など回遊性を高めた環境づくり
- ・公共空間と連続した緑地など緑豊かな環境の誘導
- ・建築物のデザイン等の誘導によるつくばの顔となる特徴的な景観誘導
- ・エリアマネジメントの導入 等

③中高層住宅地区（吾妻一，二，四丁目の一部，竹園一，二，三丁目の一部，春日一丁目の一部）

○将来像

- ・ 中心市街地を支える住宅地として、ゆとりある土地利用，豊かな緑地環境を備えた中高層の集合住宅を中心とし，一部戸建住宅を取り入れるなど，変化に富んだ街並みを創出する。
- ・ 分譲住宅のみでなく賃貸住宅や外国人宿舎など多種多様な人の居住を誘導する。
- ・ 当該地区の都市環境にそぐわない高層建築物等が建築されないよう高さ等の誘導を行う。
- ・ 都市と緑の調和を重視し，緑視率の概念を取り入れた都市環境の創出を推進する。
- ・ ペDESTリアンデッキに顔を向け，歩いて暮らせる安全な都市環境を創出する。
- ・ 住宅地におけるエリアマネジメント等の都市運営システムを検討・導入することで，コミュニティ形成やソフト面の取組の強化，地域に根付いた公共空間等の管理の実施，高齢化社会への対応など，常に魅力的な都市空間を創出する。

○地区内の具体的なまちづくり像

- ・ 吾妻一，二丁目，竹園一丁目は，建ぺい率を抑え，緑視率を高くした中高層住宅を中心とし，緑豊かなゆとりある都市環境を有する高度な土地利用を図る。つくば駅から離れた街区については，戸建住宅を一部併設するなど変化に富んだ街並みを創出する。
- ・ 吾妻四丁目，竹園三丁目は，中層集合住宅と戸建住宅を併設するなど，密度や高さを抑えた緑豊かなゆとりある都市環境を創出する。

○今後導入が必要な公共公益機能

- ・ 街区内公園・広場（公開空地含む）
- ・ ペDESTリアンデッキ（ネットワーク不足箇所の補充）
- ・ 研究教育機関宿舎等を活用した外国人宿舎

○誘導の方向性

【最低限実現すべき誘導項目】

- ・ 戸建住宅のみの建設抑制等用途等の誘導
- ・ 低建ぺい率や広い最低敷地面積，高緑化率など緑豊かなゆとりある都市環境の誘導
- ・ ペDESTリアンデッキなどの公共空間を考慮した建築物誘導
- ・ 電線類地中化など質の高い住環境の誘導 等

【できる限り誘導すべき誘導項目】

- ・ 賃貸住宅や外国人宿舎等の都市機能の誘導
- ・ 建物配置や敷地内通路の導入など回遊性を高めた環境づくり
- ・ 環境モデル街区や緑化モデル街区，防災モデル街区など先導的な開発誘導 等

④中低層住宅地区（吾妻三，四丁目の一部，竹園三丁目の一部，春日一丁目）

○将来像

- ・中心市街地における低層住宅地として，緑豊かなゆとりがあり，品格のある質の高い住環境の形成を図る。
- ・ペDESTリアンデッキに顔を向け，歩いて暮らせる安全な都市環境を創出する。
- ・住宅地におけるエリアマネジメント等の都市運営システムを検討・導入することで，地域住民が主体となった魅力的な都市空間を創出する。

○地区内の具体的なまちづくり像

- ・吾妻四丁目，竹園三丁目においては，広い最低敷地面積，高い緑化率を確保することにより，他地区と異なる質の高い住環境を創出する。
- ・吾妻三丁目は，広域活性化地区及び中高層住宅地区と多機能活力創出地区の緩衝帯として，中低層の集合住宅，戸建住宅を基本とした土地利用を図る。
- ・春日一丁目は，大通り沿いは中層の住宅や店舗，事務所等を誘導することでのぎわいを創出し，筑波大学病院や筑波メディカルセンターと接している地区北側は医療機能を中心とする。
- ・その他の箇所は，緑豊かな戸建中心の土地利用を図る。

○今後導入が必要な公共公益機能

- ・医療機能

○誘導の方向性

【最低限実現すべき誘導項目】

- ・中低層住宅地として高さや用途等の誘導
- ・広い最低敷地面積や高緑化率の緑豊かなゆとりある都市環境の誘導
- ・ペDESTリアンデッキなどの公共空間を考慮した建築物誘導
- ・電線類地中化など質の高い住環境の誘導 等

【できる限り誘導すべき誘導項目】

- ・建物配置や敷地内通路の導入など回遊性を高めた環境づくり
- ・環境モデル街区や緑化モデル街区，防災モデル街区など先導的な開発誘導 等

⑤生活サービス地区（竹園三丁目の一部）

○将来像

- ・近隣住民の生活を支えるために、商業業務地区のにぎわいを引込み、小規模商業や公共空間が中心となったコミュニティの場となるような空間を創出する。
- ・中低層住宅地区の中心に位置するため、住宅地に憩いや変化を与える多様な都市環境を創出する。

○今後導入が必要な公共公益機能

- ・交流スペース

○誘導の方向性

【最低限実現すべき誘導項目】

- ・大規模商業施設や当該地にふさわしくない商業施設等が立地しないような都市機能、用途の誘導
- ・ペDESTリアンデッキなどの公共空間を考慮した建築物誘導
- ・電線地中化など質の高い都市環境の誘導 等

【できる限り誘導すべき誘導項目】

- ・公共空間を活用した回遊性を高めた環境づくり 等

⑥多機能活力創出地区（吾妻三丁目の一部、竹園二丁目の一部、東新井）

○将来像

- ・おしゃれなレストランやカフェ、小規模商業など中心市街地の居住者の生活サービスを提供する空間とする。

○地区内の具体的なまちづくり像

- ・竹園二丁目及び東新井は、商業業務地区との回遊性を向上させ、機能を補完することで、居住者の生活を支える空間とする。また、緑が比較的豊かな多様な住宅を提供する。
- ・吾妻三丁目は、中心市街地に不足している各種機能を補完し、変化に富んだ都市環境を創出する。

○今後導入が必要な公共公益機能

- ・なし

○誘導の方向性

【できる限り誘導すべき誘導項目】

- ・新規開発時における積極的な景観協定締結の推進
- ・住民や地権者が中心となったまちづくり意識の啓発
- ・商業・業務地区との回遊性の向上 等

5.4 各地区の最低限誘導すべき事項及びできる限り誘導すべき事項一覧

●:最低限実現すべき誘導項目 ○:できる限り誘導すべき誘導項目

		①広域活性化地区	②商業業務地区	③中高層住宅地区	④中低層住宅地区	⑤生活サービス地区	⑥多機能活力創出地区
誘導の方向性	最低限実現	・住宅のみの土地利用の抑制や低層階の用途誘導等による都市機能の誘導 ・敷地規模や壁面位置等の制限によるゆとりある都市環境の誘導 ・電線類地中化等による質の高い景観誘導 ・ペDESTリアンデッキ等の公共空間を考慮した建築物の誘導	・戸建住宅の単独立地の抑制や商業・業務機能導入などの都市機能、用途の誘導 ・敷地規模や壁面位置等の制限によるゆとりある都市環境の誘導 ・電線類地中化等による質の高い景観誘導 ・ペDESTリアンデッキなどの公共空間を考慮した建築物の誘導	・戸建住宅のみの建設抑制等用途等の誘導 ・低建ぺい率や広い最低敷地面積、高緑化率等緑豊かなゆとりある都市環境の誘導 ・ペDESTリアンデッキなどの公共空間を考慮した建築物誘導 ・電線類地中化など質の高い住環境の誘導	・中低層住宅地として高さや用途等の誘導 ・広い最低敷地面積や高緑化率の緑豊かなゆとりある都市環境の誘導 ・ペDESTリアンデッキなどの公共空間を考慮した建築物誘導 ・電線類地中化など質の高い住環境の誘導	・大規模商業施設や当該地にふさわしくない商業施設等が立地しないような都市機能、用途の誘導 ・ペDESTリアンデッキなどの公共空間を考慮した建築物誘導 ・電線類地中化など質の高い都市環境の誘導	-
	出来る限り誘導	・土地の低利用の抑制など高度な都市機能の誘導 ・建物配置や敷地内通路の導入など回遊性を高めた環境づくり ・高い緑視率や公共空間と連続した緑地など緑豊かな環境の誘導 ・建築物のデザイン等の誘導によるつくばの顔となる特徴的な景観誘導 ・エアーマネジメントの導入	・建物配置や敷地内通路の導入など回遊性を高めた環境づくり ・公共空間と連続した緑地など緑豊かな環境の誘導 ・建築物のデザイン等の誘導によるつくばの顔となる特徴的な景観誘導 ・エアーマネジメントの導入	・賃貸住宅や外国人宿舍等の都市機能の誘導 ・建物配置や敷地内通路の導入など回遊性を高めた環境づくり ・環境モデル街区や緑化モデル街区、防災モデル街区など先導的な開発誘導	・建物配置や敷地内通路の導入など回遊性を高めた環境づくり ・環境モデル街区や緑化モデル街区、防災モデル街区など先導的な開発誘導	・公共空間を活用した回遊性を高めた環境づくり	・新規開発時における積極的な景観協定締結の推進 ・住民や地権者が中心となったまちづくり意識の啓発 ・商業・業務地区との回遊性の向上
機能誘	用途	●単独住宅・戸建住宅の制限 ●センター街区の住宅の制限	○戸建住宅地単独開発の抑制	●一部、戸建住宅の抑制 ○賃貸住宅の供給の推進	●一部、戸建住宅専用エリアの形成	●当該地区にそぐわない施設の制限 ●ペデ隣接部の専用戸建住宅の制限	-
良好な環境の誘導	敷地規模	●大街区の維持(1000㎡程度以上)		●中心市街地180㎡、竹園吾妻200㎡以上		●200㎡	●165㎡(敷地制限条例)
	建ぺい率 容積率	○街区の特徴に応じたゆとりある土地利用		●建物の規模に応じた建ぺい率(高層ほど低建ぺい)の確保 ○オープンスペースの確保などゆとりある土地利用(高層棟建ぺい率30%以下)		-	-
	壁面位置	●大通り沿い(10m程度以上)、その他の道路(ペデ除く)(5m程度以上) ○壁面位置指定:センター広場沿い(1m)、土浦学園線沿い(10m)		●大通り沿い(5m程度以上) ●高さに応じた壁面後退の設定 18m以下:道路・ペデ2m以上、隣地1.5m以上 18m超:道路・ペデ5m以上、隣地3m以上等	●道路・ペデ(2m程度以上)、隣地(1.5m程度以上)	●道路(ペデ除く)(2m程度以上)	-
	高さ	-	-	○街区に応じた高さ	●中層(5階程度)以下	-	-
質の高い景観づくり	全般	○大通りの切り下げの禁止 ○歩道付道路への直接宅地出入口設置の抑制				-	-
	意匠等	●高層建築物の長大壁面の制限(80m程度以内) ●看板・屋上設備(大規模広告・突出広告・屋上広告)の制限、屋上設備機器の遮蔽 ○周辺に与える印象に配慮したデザイン			-	-	-
	電線類	●新規開発時の地中化の誘導				-	-
	擁壁	●擁壁高の制限 ●長大擁壁の制限 ○擁壁デザインの誘導				-	-
公共空間等の魅力向上	公共空間まわり	●ペデ側への出入口、建物配慮、明かりの設置、駐車場の露出の制限 ○ペデと一体的な公開空地の確保					
		●センター広場周りの垣さくの禁止 ●センター街区ペデ・土浦学園線沿いの垣さくの延長 ●1・2階への商業・業務施設の導入 ○メインペデ沿いへの公開空地又は賑わい施設の設置		●道路・ペデ沿いの垣さくは、緑を伴うものに制限		●ペデ沿いの垣さくの制限	-
		●公園の開放性・日照の確保		-	-	-	-
	歩行者空間	●重要歩行者動線の担保			-	-	-
宅地内オープンスペース	○新規開発時のオープンスペース確保の誘導				-	-	
緑・環境等	緑	●大通り沿いの既存グリーンベルトの保全(地区施設、公共緑地化)			-	-	-
		○大通り沿いのグリーンベルトの確保					
		○中高木の植栽		●道路・ペデ沿いの垣さくは、緑を伴うものに制限 ●最低緑化率の設定(15%程度) ○道路沿いの高い緑視率		-	-
全般	-	○“モデル街区”開発の誘導			-	-	

6. 中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアの都市再生を実現するための手法

6.1 手法の整理

「5. 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とする必要がある。

なお、商業や学校運営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提言する。

都市再生を実現するための手法は、以下の2つに分けて提言を行う。

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提言する。

②まちづくり誘導手法及び需要喚起策の検討

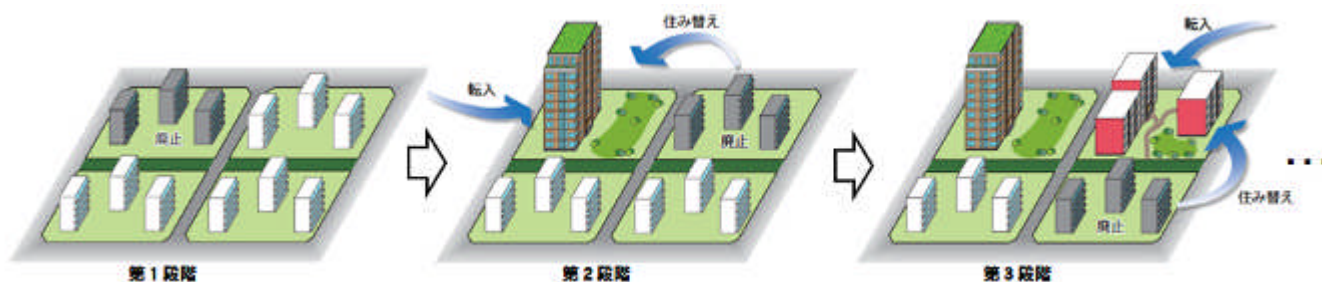
都市再生を実現するために必要な土地の処分手法（まちづくりを誘導するための土地売却手法）及び住宅等の需要を創出する手法を具体的に提言する。

6.2 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約1,600戸の宿舎が処分される予定であり、都市再生により約2,500戸程度の開発が行われる可能性がある。しかし、現在のつくば市の分譲住宅の需要は約500戸/年であり、短期的に処分することは難しい。

そのため、短期間での処分は、売れ残りなどにより空き家が増加するなど景観や防犯への問題が発生する可能性が高いとともに、人口が急減し、商業や地域活動、学校運営等に及ぼす影響が非常に大きい。

その対応策として、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ことが必要である。特に国家公務員宿舎入居者は、市内に転居する可能性が高いことから、住宅需要の創出に大きく影響を及ぼす。都市再生を円滑に行うためには、現宿舎居住者の住み替えをも視野に入れ、住宅需要を創出すること等について検討する必要がある。



段階的転換方式のイメージ

6.3 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。

■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

誘導すべき事項を最低限実現すべき事項とできる限り誘導すべき事項に分け、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実施する。

○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、5.3 で定めた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、多機能活力創造地区については、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

地区計画等の法的な規制誘導では誘導可能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、地区ごとに好ましいまちづくり像や配慮すべき事項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。

○低炭素まちづくり計画

都市の低炭素化を促進していくためには、行政機関のみならず、個人を含む民間の社会経済全般における取組が不可欠であるが、そのためには、都市の低炭素化を促進する法律（平成24年法律第84号）に基づく、低炭素まちづくり計画を策定することにより、市の目指すべき将来像や具体的な取組を提示し、事業者の事業実施にあたっての民間の低炭素化に向けた取組を後押しすることが重要となる。

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

・地区計画等活用型一般競争入札

良好なまちづくりや資産価値の向上を図るため、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する手法

・二段階一般競争入札

地区計画に加えた誘導を行う必要がある場合や規制緩和などのインセンティブが見込める場合に、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する手法

○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や低炭素まちづくりに配慮した開発に対し、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。

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う必要がある。

○インセンティブとして考えられる事項

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	国、県等の既存制度の活用 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環境や緑化、防災など先導的にまちづくりを誘導すべき街区、科学技術を振興するための機能を導入すべき街区については、県及び市等による土地購入を検討し、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。なお、国有財産の処分手法については、法律等で定められているため、国との協議が必要である。

7. 国家公務員宿舎の処分スケジュール

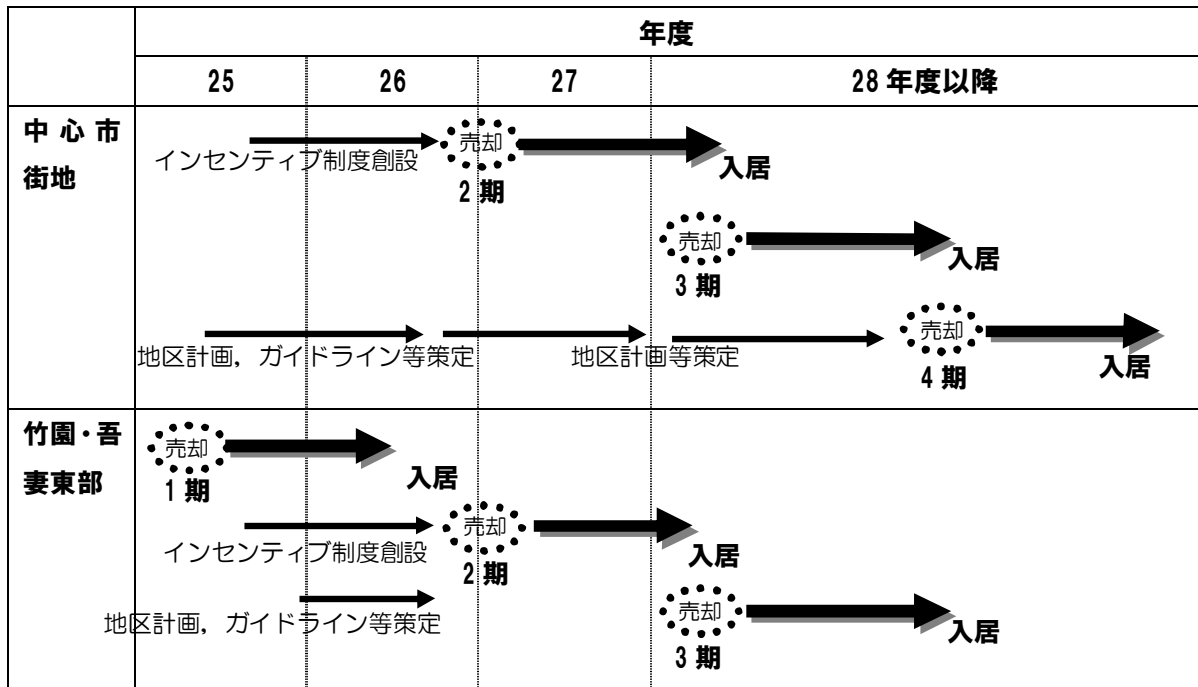
7.1 中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアにおける国家公務員宿舎処分スケジュール

(1) 処分の方向性

国家公務員宿舎の処分は、つくば市のまちづくりに大きな影響を与えることや円滑な都市再生の実現のため、処分スケジュールの検討にあたっては、下記事項を考慮する必要がある。

- すべての宿舎において地区計画を決定した上で処分を実施する。なお、各地区の将来像を実現するため、地区計画に加えた誘導を行う必要がある宿舎（街区）においては、地区計画に加えた新たな誘導を実施する。
- 処分は、4期に分けた段階的の転換方式をとり、平成25年度から段階的に実施する。また、土地供給量を適正に保つため、今後の需要動向にもよるが、過去の取引状況を見ると、概ね各年5ha程度の処分とすることが望ましいと推測される。
- 処分においては、インセンティブを適用できるように早急にインセンティブ制度を創設することが望ましい。
- 空き家の期間が長期にわたるため、環境保全や防犯対策から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する必要がある。

■段階的処分のイメージ



(2) 処分スケジュール検討にあたっての留意事項

	留意事項
第1期	○地区計画を既に決定済みの宿舎 ○既に退去が完了している宿舎
第2期	○できる限り早期のビルドアップが必要な宿舎 ○インセンティブの制度創設後に処分
第3期	○敷地が不形状な宿舎
第4期	○処分にあたって調整等が必要な宿舎

(3) 処分手法

基本的にすべての宿舎において「地区計画等活用型一般競争入札」とするが、良好な都市環境創出のため、地区計画に加え新たな誘導等を行う必要がある街区については、「二段階一般競争入札」の導入を検討する。なお、第1期処分宿舎以外の街区においては、ガイドライン及びインセンティブによる誘導も合わせて行うことを提案する。制度創設後は、処分時にガイドラインの適用に配慮することやインセンティブの制度等について十分周知する必要がある。

7.2 並木、松代東部エリアにおける国家公務員宿舎処分スケジュール

並木・松代東部エリアにおいても多くの公務員宿舎が処分されることから、まちづくりに大きな影響を与える。そのため、エリア全体に地区計画を決定することで都市環境の保全を図る必要がある。また、国家公務員宿舎の処分にあたっては、下記事項を十分に踏まえることが必要である。

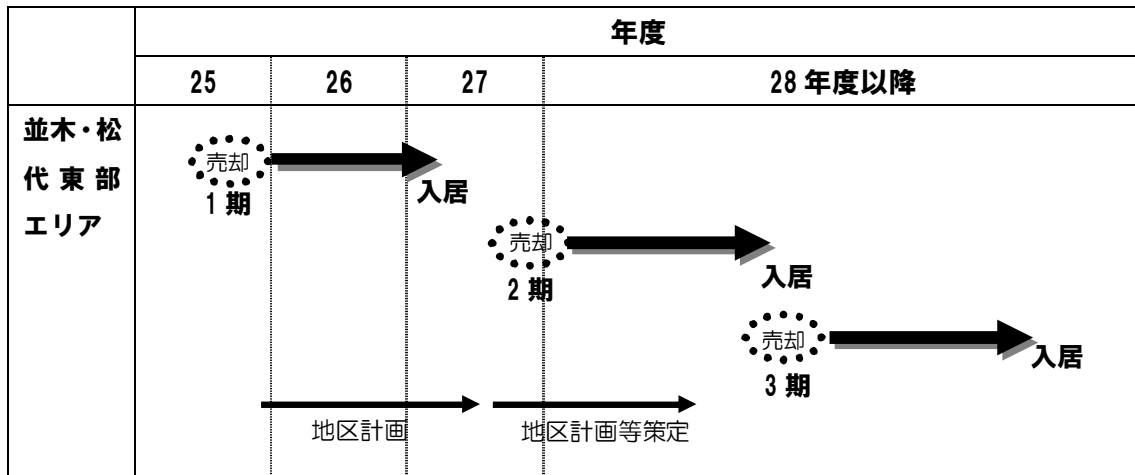
(1) 処分スケジュールについて

当該エリアの国家公務員宿舎の処分にあたっては、下記事項を考慮したスケジュールとする必要がある。

- 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を実施する。地区計画については、概ね平成27年度までにすべてのエリアにおいて決定する。
- 既に地区計画が決定しており、退去済となっている宿舎については、早期に処分を行い、他の宿舎の居住者の住み替えが可能となるようにする。
- 処分にあたっては、土地供給量を適正にするため、段階的に実施することが望ましい。また、市場動向を踏まえ、一時期に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必要がある。
- 当該エリアの住宅需要は、中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアに比べ低いことが想定されるため、現在の宿舎居住者の住み替え等を考慮した段階的処分（スケジュール）とする必要がある。
- 空き家の期間が長期間にわたるため、処分スケジュールに合わせ、空き家を減

らす手法を検討する必要がある。

■処分のイメージ



(2) 処分手法

基本的にすべての宿舎で「地区計画等活用型一般競争入札」とする。

8. 研究・教育機関所有の宿舎の取扱い

8.1 研究・教育機関宿舎が処分される際の対応について

中心市街地及び竹園・吾妻東部エリア, 並木エリア, 松代東部エリアには, 約 30ha, 1.5 千戸の研究・教育機関の宿舎が立地しており, 近年廃止・処分に向けた動きが見られる。研究・教育機関宿舎についても計画標準により整備されたことから, 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。そのため, 宿舎の廃止・処分はまちづくりや学校運営や地域コミュニティ等に大きな影響を与えるため, 研究・教育機関宿舎についても国家公務員宿舎と同様, 下記事項を考慮することが必要である。

- 宿舎の廃止の検討を行う際には, 退去時期, 処分時期等をつくば市と事前に協議する。なお, 協議結果によっては, 退去期限や処分時期の調整を行う。
- すべての宿舎において地区計画を決定した上で処分する。
- 処分時期は, 国家公務員宿舎等の処分スケジュールを踏まえた上で, 土地供給量を平準化するよう調整する。
- 退去期限から処分時期までの期間はできる限り短くし, 空き家期間が長くないようにする。

8.2 処分手法

すべての宿舎において, 基本的に地区計画を決定した上で処分の手続きを行う。なお, 地区計画のみでは誘導できない事項があることから, 条件付売却の実施も必要である。特に電線類の地中化については法的な誘導が難しいことから条件を付した上での売却を行う必要がある。

9. おわりに

本報告は、国家公務員宿舎の処分を踏まえ、関係行政機関、関係研究・教育機関等に対し、今後の都市再生のあり方を明確にするとともに、国家公務員宿舎及び研究・教育機関宿舎の処分に関する基本的な方向性についての提言を示したものである。

公務員宿舎が多く立地している中心市街地及び竹園・吾妻東部エリア、並木エリア、松代東部エリアは、つくばの核となるエリアであることから、当該エリアの都市再生の実現はつくばの今後の成長のための重要な施策である。

今後、本報告を踏まえ、各関係機関が協力し、筑波研究学園都市としてふさわしく、また、つくば市の競争力を強化する都市再生が行われることを期待したい。

今回検討を行ったエリアは、法に基づいた「研究学園地区建設計画」に位置づけられた区域であることから、国をはじめとした関係機関は、法を十分認識し、できる限り協力しなければならない。

国及び研究・教育機関は、本報告を踏まえ、宿舎の処分にあたり、まちづくりを考慮した柔軟な対応をとることを期待する。つくば市においては、本報告を踏まえ、魅力あるまちづくりの実現に向け、具体的な都市再生のプランを作成し、そのプランに基づいた取組を強力に進める必要がある。

全国の人口が減少し、都心回帰が進む中、これほどの大規模な都市再生を進めることは多難が想定されるが、日本有数の研究開発拠点を支える都市再生が実現されるものとなるよう期待する。

参考資料1 つくば中心市街地再生推進会議委員名簿

氏名	所属
黒川 洸	一般財団法人計量計画研究所 代表理事
小林 秀樹	国立大学法人千葉大学大学院工学研究科 教授
堤 盛人	国立大学法人筑波大学大学院システム情報工学系 教授
奥嶋 健	財務省関東財務局管財第二部国有財産調整官
潮田 利一	財務省関東財務局水戸財務事務所管財課長
松崎 憲隆	国立大学法人筑波大学施設部長
大山 靖啓	大学共同利用機関法人高エネルギー加速器研究機構施設部長
八木 宗治	国立大学法人筑波技術大学財務課長
池畑 直美	茨城県企画部つくば・ひたちなか整備局つくば地域振興課長
石塚 敏之	つくば市企画部長
宇津野 卓夫	つくば市都市建設部長

オブザーバー

萩原 英樹	国土交通省都市局都市政策課広域都市圏政策企画官
能勢 和彦	国土交通省関東地方整備局建政部都市整備課長
杉山 和幸	文部科学省研究振興局基礎研究振興課研究交流管理官 研究交流センター所長

参考資料2 つくば中心市街地再生推進会議開催日及び審議事項

	開催日	審議事項
第1回	平成25年5月14日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ○研究学園地区のまちづくりの経緯 ○国家公務員宿舎の削減計画 ○削減計画に対する今後の対応方針
第2回	平成25年7月3日(水)	<ul style="list-style-type: none"> ○中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアの都市再生のあり方 ○都市再生の手法
第3回	平成25年8月23日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ○中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアの都市再生のあり方 ○都市再生の手法 ○中間報告(案)
第4回	平成25年10月2日(水)	<ul style="list-style-type: none"> ○中間報告(案) ○中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアの国家公務員宿舎処分スケジュール
第5回	平成25年11月22日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ○中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアの国家公務員宿舎処分スケジュール ○並木・松代東部エリアの今後の対応 ○研究・教育機関宿舎の対応方針 ○最終報告(案)

参考資料3 各地区における好ましい開発のイメージ

5.3, 5.4 で示した各地区の将来像及び誘導項目をもとに、「商業業務集積地区」及び「中高層住宅地区」、「中低層住宅地区」において実際に開発する際のイメージを作成した。本イメージはあくまで好ましいイメージを例示したものであり、実際の開発とは異なる。また、公務員宿舎の立地している街区は形状が特殊な箇所が多く、街区ごとに注意すべき事項が異なるが、基本的な注意事項を示していることから、開発事業者においては、下図に示すイメージに近い開発を行うことが望まれる。

(1) 商業業務地区における開発イメージ



(2) 中高層住宅地区における開発イメージ



(3) 中低層住宅地区における開発イメージ



参考資料4 筑波研究学園都市建設法

■筑波研究学園都市建設法

(昭和四十五年五月十九日法律第七十三号)

最終改正：平成二三年八月三〇日法律第一〇五号

第一章 総則

(この法律の目的)

第一条 この法律は、筑波研究学園都市の建設に関する総合的な計画を策定し、その実施を推進することにより、試験研究及び教育を行なうのにふさわしい研究学園都市を建設するとともに、これを均衡のとれた田園都市として整備し、あわせて首都圏の既成市街地における人口の過度集中の緩和に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律で「筑波研究学園都市」とは、つくば市の区域を地域とし、当該地域内に、首都圏の既成市街地にある試験研究機関及び大学並びに前条の目的に照らし設置することが適当であると認められる機関の施設を移転し、又は新設し、かつ、研究学園都市にふさわしい公共施設、公益的施設及び一団地の住宅施設を一体的に整備するとともに、当該地域を均衡のとれた田園都市として整備することを目的として建設する都市をいう。

2 この法律で「首都圏の既成市街地」とは、首都圏整備法（昭和三十一年法律第八十三号）第二条第三項に規定する区域をいう。

3 この法律で「研究学園地区」とは、筑波研究学園都市の地域のうち、移転し、又は新設する機関の施設を建設し、並びにこれらと一体として公共施設、公益的施設及び一団地の住宅施設を整備すべき区域であつて政令で定めるものをいい、「周辺開発地区」とは、筑波研究学園都市の地域のうち研究学園地区以外の区域をいう。

4 この法律で「研究学園地区建設計画」とは、研究学園地区内に移転し、又は新設する機関の施設の建設並びにこれらと一体として整備することが必要な研究学園地区における公共施設、公益的施設及び一団地の住宅施設の整備に関する計画をいう。

5 この法律で「周辺開発地区整備計画」とは、周辺開発地区における公共施設、公益的施設及び農業の近代化のための施設の整備に関する計画をいう。

6 この法律で「公共施設」とは、道路、河川、水道、下水道、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

7 この法律で「公益的施設」とは、学校、保育所、病院、診療所その他政令で定める施設で筑波研究学園都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要なものをいう。

8 この法律で「一団地の住宅施設」とは、一ヘクタール以上の一団地における五十戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。

第二章 研究学園地区建設計画

(研究学園地区建設計画の内容)

第三条 研究学園地区建設計画には、次の各号に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 人口の規模及び土地の利用に関する事項
- 二 移転し、又は新設する試験研究機関及び大学並びに第一条の目的に照らし設置することが適当であると認められる機関の施設の建設に関する事項
- 三 前号の機関の施設と一体として整備することが必要な公共施設、公益的施設及び一団地の住宅施設の整備に関する事項

2 研究学園地区建設計画は、公害の防止について適切な考慮が払われたものでなければならない。

(研究学園地区建設計画の決定)

第四条 研究学園地区建設計画は、国土交通大臣が、関係地方公共団体の意見を聴くとともに関係行政機関の長に協議して、決定するものとする。この場合において、国土交通大臣は、関係地方公共団体から意見の申出を受けたときは、遅滞なくこれに回答するものとする。

2 国土交通大臣は、研究学園地区建設計画を決定するについて必要があると認めるときは、関係行政機関の長、関係地方公共団体及び独立行政法人都市再生機構その他の関係事業者に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他の必要な協力を求めることができる。

3 国土交通大臣は、研究学園地区建設計画を決定したときは、これを関係行政機関の長及び関係地方公共団体に送付するとともに、国土交通省令の定めるところにより公表しなければならない。

4 前項の規定により公表された事項に関し利害関係を有する者は、公表の日から三十日以内に、国土交通省令の定めるところにより国土交通大臣に意見を申し出ることができる。

5 前項の規定による申出があつたときは、国土交通大臣は、その申出を考慮して必要な措置を講じなければならない。

(研究学園地区建設計画の変更)

第五条 国土交通大臣は、その決定した研究学園地区建設計画が情勢の推移により適当でなくなつたとき、その他これを変更することが適当であると認めるときは、関係地方公共団体の意見を聴くとともに関係行政機関の長に協議して、これを変更することができる。この場合において、国土交通大臣は、関係地方公共団体から意見の申出を受けたときは、遅滞なくこれに回答するものとする。

2 前条第二項から第五項までの規定は、研究学園地区建設計画の変更について準用する。

(首都圏整備計画との調整)

第六条 国土交通大臣は、研究学園地区建設計画については、首都圏整備計画との調整について適切な考慮を払わなければならない。

第三章 周辺開発地区整備計画

(周辺開発地区整備計画の内容)

第七条 周辺開発地区整備計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 公共施設及び公益的施設の整備に関する事項
- 二 農業の近代化のための施設の整備に関する事項
- 2 前項各号に掲げるもののほか、周辺開発地区整備計画には、人口の規模及び土地の利用に関する事項を定めるよう努めるものとする。
- 3 周辺開発地区整備計画は、首都圏整備計画に適合するとともに、研究学園地区建設計画と調和したものでなければならない。
- 4 周辺開発地区整備計画は、公害の防止について適切な考慮が払われたものでなければならない。

(周辺開発地区整備計画の作成等)

第八条 茨城県知事は、つくば市長の意見を聴いて周辺開発地区整備計画を作成するよう努めるものとする。

- 2 茨城県知事は、周辺開発地区整備計画を作成したときは、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に通知しなければならない。
- 3 国土交通大臣は、前項の通知を受けたときは、これを関係行政機関の長に送付しなければならない。
- 4 前三項の規定は、周辺開発地区整備計画の変更について準用する。

第四章 研究学園地区建設計画及び周辺開発地区整備計画に基づく事業の実施

(事業の実施)

第九条 研究学園地区建設計画又は周辺開発地区整備計画に基づく事業（以下「筑波研究学園都市建設事業」という。）は、当該事業に関する法律（これに基づく命令を含む。）の規定に従い、国、地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構その他の関係事業者が実施するものとする。

(協力)

第十条 関係行政機関の長、関係地方公共団体及び独立行政法人都市再生機構その他の関係事業者は、研究学園地区建設計画（周辺開発地区整備計画が作成されているときは、研究学園地区建設計画及び周辺開発地区整備計画）の実施に関し、できる限り協力しなければならない。

(勧告等)

第十一条 国土交通大臣は、必要があると認めるときは、関係行政機関の長、関係地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構その他の関係事業者に対し、研究学園地区建設計画又は周辺開発地区整備計画の実施に関し勧告し、及びその勧告によつてとられた措置その他研究学園地区建設計画又は周辺開発地区整備計画の実施に関する状況について報告を求めることができる。

(実施の状況)

第十二条 政府は、首都圏整備法第三十条の二の規定により国会に提出する報告書に、研究学園地区建設計画（周辺開発地区整備計画が作成されているときは、研究学園地区建設計画及び周辺開発地区整備計画）の実施に関する状況をあわせて記載しなければならない。

(資金の確保等)

第十三条 政府は、筑波研究学園都市建設事業を実施するため必要な資金の確保を図り、かつ、国の財政の許す範囲内において、その実施を促進することに努めなければならない。

2 国は、筑波研究学園都市建設事業の実施を促進するため必要があると認めるときは、関係地方公共団体に対し、財政上、金融上及び技術上の援助を与えるものとする。

附則省略

参考資料5 研究学園地区建設計画及び周辺開発地区整備計画概要

研究学園地区建設計画

■研究学園地区建設計画及び周辺開発地区整備計画概要（平成10年4月改定）

計画改定の背景

- 科学技術基本計画（平成8年7月）における本都市の研究交流拠点としての位置づけ
- 常磐新線（現、つくばエクスプレス）とその沿線開発、首都圏中央連絡自動車道の整備の具体化

将来人口フレーム

研究学園地区	10万人
周辺開発地区	25万人
計	35万人

前計画 研学10+周辺12 =22万人

現在 研学7.8+周辺14.1=21.9万人

(H25.10現在)



都市整備の基本目標

1. 科学技術中枢拠点都市・・・独創的・先端的な研究を生み出すとともに、科学技術集積を活かした新産業創出の拠点、サイエンス型国際コンベンション都市
2. 広域自立都市中核都市・・・広域的、自立的な都市圏の中核都市として、都心機能の充実・強化等により高次都市機能の集積と都市内の高い利便性を実現
3. エコ・ライフ・モデル都市・・・21世紀の住文化やライフスタイルを提案するモデル都市として、自然・田園と都市の調和、豊かな文化や多彩な住民の交流等を実現



研究学園地区の主要施策

- 研究・教育機関等の集積と整備
 - ・研究内容に対応した施設・設備の計画的更新、高度化
 - ・「知的触発国際プラザ及びつくば国際会議場」の整備
- 科学技術集積等を活かした都市の活性化の推進
 - ・ベンチャー育成支援等により先端的な研究開発成果の起業家促進
 - ・青少年等の科学技術理解増進への貢献
- 都市機能の充実
 - ・都心地区に商業、業務、宿泊、文化等の機能を集積
 - ・常磐新線導入に伴う駅前広場等の整備、短距離交通システムの導入検討等
- 良好な環境の確保と文化の形成等
 - ・環境共生型都市づくりの推進
 - ・科学技術と生活が調和した独自の文化、一体感のあるコミュニティ形成



周辺開発地区の主要施策

- 都市の一体化・総合的な整備
 - ・全体として均衡のとれた都市形成
 - ・研究学園地区都心地区と葛城地区の一体的な土地利用と連携による中枢拠点の形成
 - ・都市と農村の共生
- 広域交通体系の整備と計画的な市街地開発の推進
 - ・常磐新線や圏央道の整備を進めるとともに、それに伴う計画的な市街地開発を推進し、居住機能を主体に複合的な機能を持つまちづくりを進める
- 科学技術集積等を活かした産業の振興
 - ・先端技術産業や知識創造型産業の導入・育成等
- 都市化を活かした農業の振興と活性化
- 生活環境の整備と環境の保全
- 質の高い住環境と豊かな市民生活の創造

■研究学園地区建設計画（H10.4）

□序章

1 計画の性格

この計画は、筑波研究学園都市建設法に基づいて作成したもので、同法に基づいて作成される周辺開発地区整備計画とあいまって、筑波研究学園都市の建設に関する総合的な計画となるものである。

2 計画の対象区域

この計画は、筑波研究学園都市の地域のうち、筑波研究学園都市建設法試行令第1条に定める区域を対象とする。

3 計画の運用等

首都圏整備計画等この計画と関連する主要な計画が改定又は策定された場合その他情勢の変化があった場合においては、必要に応じ弾力的な運用又は見直しを行うものとする。

□第1章 都市整備の基本目標

筑波研究学園都市建設法第1条の目的を達成するため、筑波研究学園都市について以下の都市像を基本目標とし、これを踏まえ、同都市の中核となる研究学園地区について、周辺開発地区との連携を図りつつ整備を推進する。

1 科学技術中枢拠点都市

独創的・先進的な研究を生み出す世界的な科学技術中枢都市とする。また、科学技術集積を活かした新産業創出、科学技術理解増進、農業等との連携の拠点とする。さらには、サイエンス型国際コンベンション都市としての機能を備えた都市とする。

2 広域自立都市圏中核都市

常磐新線及び首都圏中央連絡自動車道等の高速交通体系の整備等を背景に、広域的な都市圏の中核都市として、都心機能の充実・強化等により高次都市機能の集積と都市内の高い利便性を実現した都市とする。

3 エコ・ライフ・モデル都市

21世紀の住文化やライフスタイルを提案する都市づくりのパイロットモデル都市として、地域固有の資源である自然・田園と都市の調和、環境への負荷の少ない循環型の街づくり、緑豊かな居住環境、美しい景観、豊かな文化、多様な住民の交流と街づくりへの参画、次世代を担う子供等に夢を与える環境等の実現した都市とする。

□第2章 人口の規模及び土地の利用

第1節 人口規模

研究学園地区の人口は、おおむね10万人を見込むものとする。

第2節 土地の利用

1. 研究学園地区を、研究・教育施設地区、都心地区及び住宅地区に大別し、環境の保全に配慮しつつ、土地の適正な利用を図る。

(1) 研究・教育施設地区

研究・教育機関等の施設用地は、原則として、文教系機関を北部に、建設系機関を北西部に、理工系機関を南部に、生物系機関を南西部に立地する配置を維持する。

各機関の施設の維持、更新、増築等に当たっては、研究機能の充実を促進する観点から踏まえつつ、あわせて公害の防止に配慮するとともに、現存する良好な自然環境を極力保全するなど優れた環境と景観を確保する。

(2) 都心地区

広域自立都市圏の中核都市にふさわしい行政、商業、業務、サービス、文化等の施設を充実する。

また、常磐新線の導入に伴う土地利用ポテンシャルの向上を踏まえ、再整備及び高度利用を図るとともに、既存の施設についても建て替え時期等を考慮しつつ、再配置についても検討する。

(3) 住宅地区

住宅地を都心地区周辺部および研究・教育施設地区に隣接した地区に整備し、地区の居住者のための教育、福祉、商業等の施設を適正な配置のもとに、人口の集積に応じて整備する。

住宅地の整備に当たっては、市民が求める多様な居住スタイルに対応し、景観にも恵まれた住環境を整備する。また、民有地のビルトアップ促進による都市の熟成に向け、定期借地権等の土地活用手法の導入を検討する。

2. 研究学園地区面積 2,696 ヘクタールの用途別土地利用は、おおむね、研究・教育施設利用地 1,465 ヘクタール、住宅用地 665 ヘクタール、公共施設用地 446 ヘクタール及び公益的施設等用地 120 ヘクタールとする。

□第3章 研究・教育機関等の集積と整備

1 研究・教育機関等の集積及び敷地

研究学園地区に立地させる研究・教育機関等とその敷地は下表のとおりとする。

機 関 名	面積(ヘクタール)
1 文教系	
(1)国立公文書館つくば分館	3
(2)図書館情報大学	11
(3)筑波大学	246
(4)筑波技術短期大学	8
(5)高エネルギー加速器研究機構	199

(6)国立科学博物館筑波研究資料センター	14
(7)国際協力事業団筑波国際センター	5
(8)国立教育会館学校教育研修所	7
2 建築系	
(1)防災科学技術研究所	27
(2)国土地理院	18
(3)土木研究所	126
(4)建築研究所	20
(5)NTTアクセス網研究所	22
3 理工系	
(1)金属材料技術研究所	15
(2)無機材質研究所	15
(3)国立環境研究所	28
(4)工業技術院総務部筑波研究支援総合事務所	
(5)産業技術融合領域研究所	
(6)計量研究所	
(7)機械技術研究所	
(8)物質工学工業技術研究所	140
(9)生命工学工業技術研究所	
(10)地質調査所	
(11)電子技術総合研究所	
(12)資源環境技術総合研究所	
(13)気象測器検定試験センター	
(14)気象研究所	53
(15)高層気象台	
(16)宇宙開発事業団筑波宇宙センター	53
4 生物系	
(1)理化学研究所ライフサイエンス筑波研究センター	5
(2)国立感染症研究所筑波医学実験用霊長類センター	9
(3)国立医薬品食品衛生研究所筑波薬用植物栽培試験	5
(4)種苗管理センター	
(5)農林水産技術会議事務局筑波事務所	
(6)農業研究センター	421
(7)農業生物資源研究所	
(8)農業環境技術研究所	
(9)畜産試験場	

(10)果樹試験場	
(11)農業工学研究所	
(12)蚕糸・昆虫農業技術研究所	
(13)家畜衛生試験場	
(14)食品総合試験場	
(15)国際農林水産業研究センター	
(16)森林総合研究所	
5 共同利用系及びその他	
(1)研究交流センター	1
(2)その他の機関	13
5 共同利用系及びその他	
本表に掲げる機関以外の機関で、筑波研究学園都市建設法の目的に照らし、研究学園地区に設置することが適当であると認められるものの業務に必要な施を整備する	

注1)各機関の面積は、小数点第1位を四捨五入して表示した。

注2)将来公共施設等の整備に関連して若干の変動のある場合がある。

2 施設の維持・充実等

- (1) 科学技術基本計画に沿って、研究内容に対応した研究施設・設備の維持保全や計画的更新・高度化を図る。
- (2) 研究情報の流通を促進するため、高度情報通信基盤の整備を図り、国際的な研究情報の受発信拠点を目指す。

3 研究交流等の推進

- (1) 外国人宿舎、外国人支援機関等の整備等を図り、海外からの研究者の積極的受け入れ、国際的な研究交流を促進する。
また、外国人研究者、留学生の受け入れの促進のため、インターナショナルスクールの充実など、教育、住宅、医療等家族を含めた外国人の生活環境の整備を図る。
- (2) 研究機能を支援するため、研究支援者を充実するとともに、研究支援サービス業の立地の促進を図る。また、研究者養成機能を強化するため、大学院の充実、高等教育機関等の誘致の促進を図る。
- (3) 退官した研究職公務員の人材活用、兼業規制の緩和などによる研究人材の流動化等の施策と有機的な連携を持ちつつ、研究交流の支援機関等を整備し、共同研究、研究交流を促進する。

4 国際的研究交流機能の整備

- (1) 研究者が互いに知的触発を受けるための諸活動を支援する研究者の交流及び国際的な研究情報の受発信の拠点として、また、国際コンベンションを積極的に開催す

るための中心的施設として、「知的触発国際プラザ及びつくば国際会議場（仮称）」を整備する。

- (2) 国際的研究交流機能の強化のため、国際会議観光都市を目指し、国際会議の企画・開催の支援、国際級ホテルの誘致、標識等の外国語併記による表示、アフターコンベンション機能の強化等を図る。

□第4章 科学技術集積を活かした都市の活性化の推進

1 新産業の創出の促進等

研究機関等の研究成果を生かした新産業の創出を促進するため、産業ニーズに基づいた研究開発分野に配慮するとともに、先端的研究開発成果の起業家を促進するためのベンチャー育成施設等の支援、ベンチャービジネスの支援サービス業の立地の促進等を図る。

また、産学官の連携による学際領域における最先端研究を促進する筑波大学先端学際領域研究センター等の研究機関の充実を図る。

2 科学技術理解増進への貢献

青少年及び市民の科学技術に対する理解を増進するため、研究施設や研究機関の持つ展示施設のネットワークの形成、科学技術の体験学習機会の提供等を推進する。また、科学技術博物館の整備について検討する。

3 地域社会への貢献

研究機関での農業・生物分野等での研究成果を地域農業等へ活用するための条件整備を進めるとともに、地域農業と都市住民との交流の場づくりを推進する。

□第5章 都市機能の充実

1 広域自立都市圏の中核都市としての機能の集積

常磐新線及びその沿線開発並びに首都圏中央連絡自動車道の整備により人口の増大が見込まれる筑波研究学園都市の中心となる都市地区に、周辺開発地区の葛城地区と連携した土地利用及び東西軸の計画的形成を図りつつ、商業、業務、宿泊、文化等の高次都市機能を集積させる。また、広域的な観点から、土浦市及び牛久市との適切な機能の分担と連携を図る。

2 交通関連施設の整備

学園中央通り線に常磐新線つくば駅（仮称）が整備されることに伴い、駅前広場及び駅舎と一体となった商業施設を整備する。また、中心市街地内に本都市にふさわしい短距離交通システムの導入を検討する。同駅周辺の道路交通の円滑化を図るため、駐車場の整備や幹線道路の整備を図る。これらにより、適切なモビリティが確保された交通体系の形成を図る。

さらに、土浦市、牛久市との連携を強化するため、本都市と両都市とを結ぶ交通システムの整備を検討するとともに、新東京国際空港とのアクセス性についても向上を図る。

3 情報通信機能の整備

情報化の進展に対応し、産業分野への研究成果の移転等を支援するための情報化並びに生活利便性向上及びコミュニティ形成のための情報化の促進とCATV等の情報通信基盤の機能の高度化を図る。

また、本都市の都市づくり等についての市民等の理解を深めるため、つくばインフォメーションセンターにおける的確な情報提供に努める。

4 公共・公益施設の維持・充実等

モデル都市として計画的に導入・整備された先端的都市施設、公共施設の適切な維持管理、計画的更新を図る。

また、住民のニーズに対応した公益的施設の段階的な充実を図る。

□第6章 良好な環境の確保と文化の形成等

1 環境共生型都市づくりの推進

本地域の重要な地域資源である自然的・田園的環境と計画的に作られた都市環境との調和を図り、人と自然とが共生した都市づくりを進める。

また、廃棄物の発生抑制、リサイクルの推進などにより環境への負荷の少ない都市づくりを推進する。さらに、環境技術に関する研究開発成果の積極的な地域社会への還元を図る。

2 つくばらしい景観と文化の形成

研究学園都市にふさわしい落ち着いた都市環境と、木々の緑等と調和したアーバンデザインを考慮した風格ある街並みの形成を図る。

また、地域の伝統的行事や芸能、外国人居住者の持つ各国文化の交流、さらには、科学技術の地域への還元などを通じて豊かな自然環境の中に科学技術と生活が調和した本都市の独自性のある文化の形成を図る。

3 多様なライフスタイルの共生

街づくりへの住民の参画を勧めるとともに、多様な住民層の間の交流等により、一体感のあるコミュニティの形成を促進する。また、情報ネットワーク上の生活コミュニケーションの推進を図る。

参考資料5 研究学園地区に関する各種計画

