全員協議会資料 2-1

令和5年（2023年）3月3日
都市計画部学園地区市街地振興課

吾妻二丁目国家公務員宿舎跡地に関する検討状況について

令和5年（2023年）3月

1 吾妻二丁目国家公務員宿舎跡地について

吾妻二丁目公務員宿舎跡地（通称：70 街区。以下「本街区」という。街区の概要は「資料 2-2」のとおり）は、つくば駅に近接した大街区であり、市のまちづくりを考えるうえで大きな影響がある街区である。また、周辺の環境に配慮しながら、市の玄関口にふさわしい、住宅だけではない土地利用や、街区全体で、スマートシティ、スタートアップエコシステム、カーボンニュートラル等の社会実装などを積極的に推進することで、様々な社会課題を解決しながら、市全体の活性化に資することが可能な街区である。

市としては本街区の重要性を鑑み、土地の所有者である関東財務局と調整をしながら、中心市街地にふさわしい土地利用のあり方とその実現施策を検討してきた。その検討状況と今後の進め方について報告する。

2 国家公務員宿舎廃止の経緯について

市内の国家公務員宿舎は、平成 17 年に初めて市内の宿舎が処分され、その後策定された「国家公務員宿舎削減計画」等に基づき、当時の宿舎の約 7 割が廃止されることとなった。多くの公務員宿舎が立地しているつくば市においては宿舎の廃止は、都市環境に大きな影響があることから、財務省と協議し、地区計画を決定してから処分を行う「地区計画等活用型一般競争入札」を導入するとともに、国と市で合意した売却スケジュールで処分を行うこととした。本街区については、土地の利用等に関する企画提案を求めた上で、これを審査し、審査を通過した者により行う一般競争入札である「二段階一般競争入札」の導入に向け協議をしており、処分時期も未定としている（二段階一般競争入札については「資料 2-3」のとおり）。

3 これまでの検討の経緯について

本街区の検討は、地権者である関東財務局との協議のほか、市民や周辺住民、民間事業者等の意見も踏まえながら進めている。

(1) サウンディング調査

本街区の最適な有効活用を促していくためには、地域の状況・ニーズを踏まえつつ、民間事業者等からの意見を聞き、そのアイデアやノウハウを最大限に活かして事業化に結び付けていく検討を進めていくことが効果的であることから、サウンディング型市場調査を通じて、土地利用のアイデアや市場性を把握（結果概要は「資料2-4」のとおり）

対話実施日：令和3年12月13日（月）から令和3年12月22日（水）

参加事業者：7事業者（建設業、不動産業、その他の業種）

(2) 市民説明会

本街区の今後の土地利用は、周辺住民だけでなく市全体のまちづくりにも大きな影響があることから、街区の活用方針を検討するにあたって、市民への説明会を実施した。説明会ではこれまでの経緯や市の基本的な考え方を示した。

① 日時：令和4年4月22日（金）

会場：つくば市役所204会議室（オンライン併用）

参加者：会場12名、オンライン31名

② 日時：令和4年4月23日（土）

会場：アルスホール

参加者：24名

(3) 市民意見募集

本街区について、どのような土地利用が望ましいか検討するにあたり、市民意見を募集した。

期間：令和4年4月22日から同5月31日まで

回答：47（詳細は「資料2-5」のとおり）

主な意見：緑の保全に関すること

マンション建設に関すること

商業施設誘致に関すること 等

(4) 基本的な活用のあり方（案）に関する意見募集

「本街区の基本的な活用あり方（案）」について意見募集を行った。

期間：令和4年8月26日から同9月19日

回答：13（詳細は「資料2-6」のとおり）

主な意見：賛成3 その他要望意見10

4 本街区の基本的な活用のあり方について

市の上位計画、市民要望、周辺の状況と地域への影響、民間事業者の意見、関東財務局との調整状況等を踏まえ以下のとおりとする。

(1) 駅に近接した立地をいかした中心市街地にふさわしい都市機能の導入

TXつくば駅に近接した大街区であることをいかし、市の玄関口にふさわしい、住宅だけでなく複合的な都市機能の誘導を図る。

(2) 緑豊かな都市環境の保全と周辺環境への配慮

これまでの緑豊かでゆとりある住環境を保全し、文教的な環境に配慮しながら、地域の核となり、にぎわいややすらぎを生み出す住民サービス機能の導入を図る。

(3) 街区全体でイノベーションを生み出す新たな拠点の形成

スーパーシティやスタートアップエコシステム、カーボンニュートラルの実現に向け、筑波研究学園都市の研究成果や人材の集積をいかした交流の場や最先端技術の社会実装を街区単位で促進する場となるようなイノベーション拠点の形成を進める。

5 都市計画の変更について

現在の用途地域、文教地区では、店舗や事務所の面積が限られることから、駅前にふさわしい都市機能を誘導するため、本街区の基本的な活用のあり方をもとに都市計画を変更した。あわせて地区計画を決定することで、駅に近接した街区の住宅規制や街区内の緑化率の最低限度など、きめ細かいまちづくりのルールを定めている。

都市計画変更の概要

項目	変更前	変更後
用途地域	第一種中高層住居専用地域 容積率：200% 建ぺい率：60%	第二種住居地域 容積率：200% 建ぺい率：60%
文教地区	第一種文教地区	第三種文教地区
高度地区	第三種高度地区	変更なし
地区計画	なし	<ul style="list-style-type: none"> ・街区の一部の住宅、共同住宅の建築制限 ・敷地面積の最低限度 ・壁面の位置の制限 ・緑化率の最低限度 ・建築物等の形態又は意匠の制限 ・壁面後退区域における工作物の設置の制限 ・建築物等の高さの最高限度 ・垣又はさくの構造の制限

(1) 都市計画（用途地域・文教地区の変更、地区計画の決定）に関する手続き

- ① 説明会
 - ア 日時：令和4年9月27日（火）
会場：つくば市役所 201 会議室
参加者：10名
 - イ 日時：令和4年10月2日（日）
会場：つくば市役所 201 会議室
参加者：4名
- ② 公聴会 吾妻地区に関する公述なし
- ③ 意見書の提出 なし
- ④ 令和5年2月21日告示

6 今後の進め方について

今後は、本街区の基本的な活用のあり方を実現するため以下について地権者である関東財務局と調整を進めていく必要がある。

(1) 二段階一般競争入札の実現

基本的な活用のあり方を実現するためには、事業者からの土地利用等に関する企画提案を求めた上で、これを審査し、審査を通過した者を対象に価格競争入札を行う二段階一般競争入札による土地処分が必要なため引き続き要望していく。

(2) 開発条件の整理

住宅だけではない駅前にふさわしい緑豊かな土地利用を実現するためには開発条件を提示したうえで企画提案を求める必要があることから、関東財務局と協議しながら開発条件を設定していく。街区内に導入が必要な施設としては、「イノベーション拠点」「放課後児童クラブ・子育て支援拠点」「商業施設」「賃貸住宅」を条件にすることを要望し、あわせて既存樹木の保全についても要望していく。

(3) 未利用市有地を含めた一体公募の実現

街区内の未利用市有地は、保育所用地として平成17年に取得した市有地だが、具体的な整備の予定はないことから、一体開発による街区全体の魅力向上及び事業者の積極的な進出を促すため、国有地と一体の手続き、スケジュールで処分（売却）できるよう調整を進めていく。なお、道路と公園については処分（売却）対象とはしない。