

## つくば市吾妻地区（70 街区）の活用方針に係るサウンディング型市場調査

## 実施結果

令和 4 年 3 月 1 8 日

関東財務局管財第 2 部審理一課  
つくば市都市計画部学園地区市街地振興課

## 1. 背景・目的

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、建設にあたっては国主導によるまちづくりにより、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ました。これらの都市環境は、つくば市の特徴的な街並み景観を形成し、つくばの魅力あるまちづくりに重要な役割を果たしています。国家公務員宿舎の処分においても、宿舎処分後の土地利用はつくば市のまちづくりに大きな影響を与えることから、単なる宿舎処分ではなく、都市再生として位置づけ、良好なまちづくりに向けた検討を行うため、平成 25 年につくば中心市街地再生推進会議を設置し、まちづくりに効果的な公務員宿舎跡地の処分方法や将来のまちづくりヴィジョン、都市再生のあり方についての提言がなされたことを踏まえて、国と市は調整を進めてきたところです。また公務員宿舎の処分にあたっては、良好なまちづくりを誘導するため、地区計画を決定した上で売却することとしています。

そのような中で、つくば市吾妻地区（通称：70 街区）に所在する本財産は、平成 17 年に開業したつくばエクスプレスのつくば駅に近接した大街区であることから、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り、また、周辺的环境と調和したまちづくりを行うことにより、地域経済の活性化に寄与することが見込まれる街区です。そのため、処分に当たっては、二段階一般競争入札の検討等、国と市で協議調整を行ってきたところです。

また、本街区はつくば市の中心市街地のまちづくりの方針や具体化に向けた取組を定めた「つくば中心市街地まちづくり戦略（つくば駅周辺基本方針）」において、大規模で駅に近い希少な空間をいかし、住宅だけでなく複合的な都市機能の誘導に向け、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新モビリティサービス、住民サービスのデジタル化など最先端の技術を街区単位で実現できる社会実装の場となるようなイノベーション拠点の形成など様々な誘導施策を検討することとされていることから、街区内の土地所有者である国と市が連携し、地域の活性化のためにふさわしい将来の土地利用を見据えながら処分を進めてきたところです。

本財産は、地区全体の街づくりに寄与する可能性を持った土地と考えられ、今後、本財産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、今回の民間事業者との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することを目的として、サウンディング調査を行いました。

## 2. 本調査の対象財産の概要

|      | 国有地              | 市有地             |
|------|------------------|-----------------|
| 所在地  | 茨城県つくば市吾妻2-1外2筆  | 茨城県つくば市吾妻2-3-4  |
| 敷地面積 | 53,854.11㎡（公簿面積） | 2,908.71㎡（公簿面積） |

## 3. 実施スケジュール

| 内容                      | 日程                           |
|-------------------------|------------------------------|
| (1) 実施要領の公表             | 令和3年10月26日（火）                |
| (2) 参加申込<br>・ 関連資料の交付申請 | 令和3年10月26日（火）～12月10日（金）17時まで |
| (3) 調査の実施               | 令和3年12月13日（月）～12月22日（水）      |
| (4) 調査結果の公表             | 令和4年3月18日（金）                 |

## 4. 参加状況

参加事業者：7事業者（建設業、不動産業、その他の業種）

## 5. 実施結果の概要

別紙（意見の概要）のとおり

## 6. 今後の方針

本調査結果、地方公共団体との議論を踏まえ活用方針を検討した後に、二段階一般競争入札等の手法により、処分を行うこととしております。

位置図



【意見の概要】

1 活用方針等について

(1) 土地面積（定借売却エリア分け）

- ・（定期借地を併用するよりも、）対象地全体を売却の方が望ましい【複数】
- ・定期借地権の場合、一般的に商業施設等であっても30年間程度であり、イノベーション施設等を導入する場合は長期間であるとリスクが大きい【複数】
- ・当社の最近のスキームでは、土地を購入しての事業化はあまりない
- ・定借売却エリアの事業性については今後検討予定
- ・定借、売却どちらでも対応可能
- ・商業用途を導入するエリアは、面積が過大にならないように配慮
- ・急激な人口増加のデメリットを緩和するために、住宅エリアは分割することが好ましい

(2) 想定用途

- ・住宅（マンション・戸建住宅）【複数】
- ・商業施設【複数】
- ・イノベーション施設【複数】
- ・生活支援施設（スーパーマーケット、飲食、学習塾、書店機能、無人店舗等）
- ・社宅、学生寮、シティホテル、コワーク施設
- ・教育施設（無償譲渡、使用貸借を希望）

(3) 処分方式

- ・二段階一般競争入札（企画提案審査の後に競争入札）ではなく、まちづくりの観点等の価格以外の評価が実施される総合評価（企画提案＋競争入札）方式等を希望
- ・現状有姿での売却を希望（建物解体見込額は売却者が負担）
- ・土地売却額、地代を固定し、企画提案審査による処分方式を希望
- ・公共施設を導入する場合は、行政支援も含めて適切なリスク分担を希望
- ・売却者（公共側）から過大な条件（低利用・不採算・公共性が高い施設の整備等）を設定する場合は、PFI方式等にすることを希望

(4) 処分時期等

- ・街区全体での街づくり等の観点から、対象地全体を一括処分することを希望【複数】
- ・処分時期は可能な限り早くを希望
- ・処分時期は柔軟に対応可能
- ・PFI等の方式であれば、相応の準備期間が必要
- ・一括処分でない場合、商業エリアの先行処分を希望

- ・事業規模が大きいため、一括処分の場合でも段階的な引渡しを希望
- ・事業者が本対象地で事業を行う場合、住宅用途以外のマーケットは乏しく、非住宅事業のみでの実施は難しいと考えるため、事業者が住宅用途と非住宅用途を一括して事業を実施できる処分を希望
- ・住宅用途土地については、年間に処分可能な戸数に限界があるため、分割された処分時期を希望

## 2. 対象財産の活用方針について

(事業コンセプト、事業内容、施設種別・規模及び管理運営方法等)

- ・住宅エリア、商業施設等エリアの需給バランスを考えた開発を提供
- ・当該エリアのニーズ及び行政支援の有無により各施設の導入可能性を検討
- ・イノベーション拠点については一定規模導入可能。近隣のスタートアップ施設等とのニーズの取り合いにならないように差別化を図るとともに、今後の需要調査等において一定規模のニーズを確認する等、慎重に判断することが必要。
- ・おしゃれで高級感のある『つくば』らしい街づくり
- ・最新テクノロジーを活用し、こどもからお年寄りまで全世代が過ごしやすい場所の提供
- ・スーパーマーケット及びショッピングセンターの運営
- ・商業を中心とした新たな買い物体験の場であるイノベティブ SC の形成
- ・スーパーについては、土地面積で 3,000~4,000 坪程度を想定
- ・活用方針に掲げる導入機能（スタートアップ支援施設等）は対象地周辺の既存施設に多数存在し、十分に活用されていない状況。理念よりも現状を正確に把握したうえで、市民にニーズのあるものを整備することが最優先
- ・経済的発展と社会的課題の解決を両立した、快適で活力に満ちた質の高い生活を提供
- ・約 2,000 坪をイノベーション施設、残り約 2,000 坪をオフィスとしたイノベーションエリアの開発を想定
- ・商業施設、分譲マンションの規模については、マーケット分析を行い慎重に検討
- ・デジタル化により失われてしまうもの（情緒的な部分）を本というコンテンツにより補完し魅力的なエリアを形成

## 3. 事業者が参画しやすい仕組み

(対象財産の活用方針の事業成立性等の観点から、事業者からの要望等)

- ・イノベーション施設については収益性が低く、行政からの支援等の積極的な協力・関与を希望
- ・一般競争入札ではなく、市や国の考えに沿っているかを選定ポイントとすることを希望
- ・行政が導入したい機能があるならば、民間への公募条件とするのではなく、行政の責任において整備することを希望
- ・行政において、資金面での事業協力や関連機関との調整など様々な場面において積極的な協力・関与を希望
- ・イノベーション施設等を整備するにあたっては、行政の補助が必要（補助金、土地を安く貸してもらう、施設の運営を市が行う）

- ・公共性の高いサービスについては、民間事業者のみで持続的に収益性を確保することは難しいため、行政による財政面の支援も必要

#### 4. その他

- ・用途地域は、二種住居又は近隣商業へ変更することで事業の実現性が高まる【複数】
- ・用途地域は、一種住居以上を希望
- ・ラボを整備する場合、危険物の貯蔵が必要となるケースがあり、二種住居や近隣商業では十分な貯蔵容量を確保できないことが考えられる。その場合、同用途地域における危険物貯蔵量の緩和等、行政庁の特段の配慮を要望
- ・平面駐車場の整備は必須
- ・対象地周辺は、教育施設が不足
- ・デジタルツインを活用し仮想空間上で街中 IoT を整備し、人流予兆などを行い既存施設の改善や新サービスローンチに向けた検証評価するためのプラットフォーム構築を提案
- ・TX つくば駅の出入口について、対象地周辺にも増設し、可能であれば 70 街区南東端との直結を期待

以 上