

# 公務員宿舎廃止と研究学園地区のまちづくりの両立に向けて

2013.5 つくばハウジング研究会

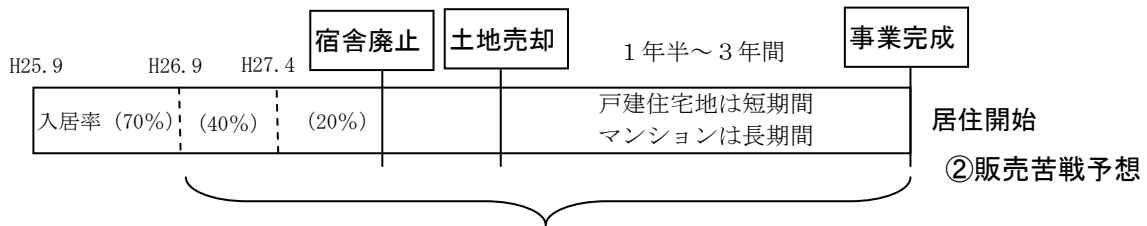
はじめに：検討の前提となるつくば市の住宅・不動産市場の特性

- ①エクスプレス沿線開発に伴う大量の宅地供給が見込まれている。
- ②近年の東京都心回帰を受けて住宅需要量は限られている。近隣の住み替え需要が中心。
- ③商業・業務系の土地需要は、飽和状態である。

研究学園駅周辺の大店、イオンつくば等により、つくば駅周辺の商業需要は弱い。

## (1) 公務員宿舎一斉廃止・土地処分がまちづくりに与える影響

### ②土地売却難問題



入居率は仮定の数値

### ①(3～5年)人口激減問題

#### ①人口激減問題とは(3～5年間、研究学園都市中心地の人口が減少する)

- ・つくば駅前商業施設の衰退の懸念 キュート・ジャスコ・西武  
イーアスつくば、イオンつくば等の影響で、広域からの集客力は大きく低下している。  
近隣の公務員宿舎廃止が、撤退等の契機となることが懸念される。
- ・学校への影響 児童数の激減。数年間、ゴーストタウンを通り通学する危険など
- ・都心部らしい「賑わい創出」の困難化(都心部に相応しい機能誘導が難しくなる)  
商業衰退により現在のペデ上の賑わい創出活動も停滞。回復するまでに長期間を要する。

#### ②販売苦戦予想による土地売却難問題とは

一斉廃止・売却では、公務員宿舎の入居者は他地域に転出しやすい。そのパターンは、

- 1). エクスプレス沿線その他の住宅を購入する(中古 or H27.8 までに完成予定の住宅)
- 2). エクスプレス沿線その他の住宅を購入し、宿舎廃止後に一時的に賃貸住宅に住む。  
沿線開発、先行売却した公務員宿舎跡地で、相当数の供給予定あり
- 3). 賃貸住宅に住む。その一部が事業完成後に住宅を購入して戻る。⇒ 予想0～2割

○なぜ、3)の「戻る世帯」が少ないのか。

- ・沿線開発及び跡地の先行売却地による大量の住宅供給が見込まれ、そちらを購入する。
- ・ファミリー向けの賃貸住宅数が限られているため、待機できる世帯数が制限される。

○上記の結果、販売苦戦が予想される。

宿舎跡地における住宅事業は、戻り入居は期待できないため、新規入居者が対象となる。  
住宅市場が小さいつくば市にとっては、大量宅地供給下で販売苦戦が予想される。

⇒ 公務員宿舎跡地を、適正価格で販売することは困難である可能性が高い。

つくば市都心部でありながら、一戸建住宅地を想定した入札価格になると予想される。

## (2) 魅力的なまちづくりに必要な公務員宿舎跡地の「段階的転換」

下記の3つの目標を達成するためには、「段階的転換」を行うことが必要である。

- ①公務員宿舎跡地の処分を円滑かつ適正価格で行うこと。
- ②つくば研究学園地区中心地のまちづくりへの悪影響を抑制すること。
- ③跡地利用を魅力的なまちづくり（賑わい創出）に向けて誘導すること。

○段階的転換とは

公務員宿舎用地を複数に区分し、時期を分けて段階的に売却・用途転換すること（下図）。

○段階的転換の必要性

1. 中心地の人口激減を避ける。商業施設や学校運営への打撃を最小限に抑えるため。
2. 公務員跡地の処分を円滑に進める。住宅需要を確保しつつ売却収入を高めるため。  
 <事業期間中の予想収入の比較は別紙1の通り>
3. つくば駅周辺への商業・業務機能の誘導をはかるための賑わいを維持する。

街が壊れてから誘導するのは至難。街の活気を維持しつつ新規機能を誘導する。

○都心部の賑わい維持には、土地需要創出によるまちづくり誘導手法が必要

これまでの地区計画による土地売却は、「開発圧力」が高いときには有効に機能する。

しかし、土地の一斉売却により需要が低迷する場合は、需要創出が先決であり、地区計画では対応できない。つくば市が目指す駅周辺の一定の人口集積、賑わいの維持・創出のためには、人口と商業機能を維持しつつ跡地売却を進める「段階的転換」が必要になる。

