

つくば市の公務員宿舎廃止と街づくりの両立に向けた提言

2013年3月

特定非営利活動法人 つくばハウジング研究会

つくば研究学園都市の公務員宿舎は、その多くが約2年後に廃止されることになりました（平成25年1月25日付け関東財務局）。このように多数の宿舎が同時に廃止されることは全国でも例が無く、つくば市の街づくりに多大な影響を及ぼします。

そこで、公務員宿舎の廃止という要請に応えつつ、つくば市の街づくりへの悪影響を最小限に抑えるために「公務員宿舎廃止後の段階的転換」の実施を提言します。

検討の必要性

つくば市では、公務員宿舎がまとまって街を形成しており、これを一斉に廃止することは、地域の急激な人口減少と荒廃を招きます。これにより、学校等の運営への悪影響、広範囲にゴーストタウンが生じることの悪影響、地域の店舗経営への悪影響、等が生じます。

将来は新しい用途による土地利用が進むとしても、それには時間がかかります。その間に生じる中心地区の面的な荒廃は、研究学園都市のイメージを悪化させます。この問題を防ぐ方法を講じることが、関係者の責務と考えられます。

宿舎跡地の一斉売却は国からみて最も不利な方法

つくば市は、東京等に比べると不動産市場が小さく、一斉売却は需要確保の観点からも得策ではありません。

例えば、住宅需要をみると、一斉退去・売却方式では、現入居者が他地区で住宅を取得せざるを得なくなるため需要が先食いされてしまい、売却地での住宅需要は低下します。また、学校や店舗も荒廃することから、中心地でありながら売却価格は低くなると予想されます。このような方法は、貴重な国有財産をできる限り有効利用するという立場からみて、最も避けるべきものです。

この問題を解決するためには、現住者が近くに転居先（新しい住宅・宅地）を取得できるように、時間差を設けて順次売却を進めることが必要になります。

政治的・地域的・財政的な要請を満たす「段階的転換」

公務員宿舎の廃止という政治的要請を満たしつつ、これを地域的要請や財政的要請と両立させることが求められています。

その具体的な方法として、いわゆる転がし方式に基づく、「段階的転換」を次頁に提言します。

（本件連絡先）

つくばハウジング研究会（理事長・小林秀樹） admin@tsukuba-housing.org

公務員宿舎廃止後の段階的転換の提言

まず、廃止対象の公務員宿舎を、学校区に配慮して複数の街区に分けます。次いで、先行して売却された街区に民間住宅が建設されることで、他地区の居住者はそこに転居でき、また学校の児童数等の激変を緩和します。いわば、ころがし型の用途転換を提案します。

(例：4つの街区に分けた場合) 詳細は今後検討予定

0 街区 (例：春日地区) 2年後の廃止とともに売却。民間事業者の住宅供給を導入

A 街区 廃止後さらに3年間、民間賃貸住宅として運営。その後、売却(住宅等)

B 街区 廃止後さらに6年間、民間賃貸住宅として運営。その後、売却(一部、業務)

C 街区 廃止後さらに9年間、民間賃貸住宅として運営。その後、売却(業務等)

STEP 1 指定管理者の募集

平成 25 年 9 月頃

公務員宿舎建物をサブリースによって賃貸住宅として経営する民間事業者を募集する。

(募集条件の例) A 街区 2年後の廃止後、3年間の定期借家経営を行う。

B 街区 同 6年間の定期借家経営を行う。

C 街区 同 9年間の定期借家経営を行う。

家賃は、現家賃の2倍程度とする。借り上げ家賃は提案事項とする。

土地建物の払い下げを希望する場合は、優先的に払い下げを受ける権利を付与する。

STEP 2 賃貸条件の公表

平成 25 年末頃

民間事業者が決まり次第、宿舎廃止後の条件を公表する。これにより、現居住者が判断するための時間的余裕をもたせる。遅くとも、平成 25 年末までであることが必要。

STEP 3 宿舎の一斉廃止

平成 27 年 9 月末

公務員宿舎としての運営は廃止。以後、A～C街区は民間賃貸住宅として経営する。継続して居住を希望する者は、定期借家契約を結ぶことで住み続けることができる。

STEP 4 O街区の売却

平成 27 年 10 月頃

入札は 27 年初めに実施し、事業者は 4～6 月頃には決定する。

STEP 5 O街区の住宅完成

平成 30 年 9 月前

第一期の完成に伴い、A街区を中心に購入者が入居する。

STEP 6 A街区の売却

平成 30 年 10 月頃

以後、同じことを繰り返す。これにより人口変動を最小限に抑えつつ用途転換を進める。

最終STEP C街区の売却

平成 36 年末頃

街区の転換が進む。例) 中心地の半分程度を住宅用地、半分程度を業務等と想定する。