

②

竹園三丁目地域拠点再構築に関する報告会 議事録

平成 29 年 8 月 7 日（月）

午後 7 時 00 分～午後 8 時 45 分

竹園交流センターホール

出席者

市：長島都市計画部長，菊池次長，事務局（学園地区市街地振興室：渋谷室長，
岡野主査，小林主任，廣瀬技師）

参加者：30 人

配布資料：別紙「資料 1」

1. 挨拶

都市計画部長： 本日は，お忙しい中お集まりましていただきありがとうございます。
ます。

都市計画部につきましては，都市計画や開発，建築を含め学園都市や沿線開発のまちづくりのほか，周辺市街地や T X 沿線開発，公共交通など，まちづくりに関する様々なことを取り扱う部として今年度 4 月に組織改編を行ったところです。竹園三丁目再構築事業の件につきましても，引き続き都市計画部において担当していくことになると思いますので，よろしくお願ひします。

今回の市民説明会については 8 月 5 日土曜日に第 1 回を開催したところで，その時には市長が出席して説明をさせていただきましたが，今回は市長に代わって私のほうから経緯等を含めご挨拶させていただきます。

まず本事業につきましては，平成 26 年度からアンケートやワークショップなど，皆様にも色々と協力をいただきながら事業実施の可能性について検討してきたという経緯がございます。事業の内容としましては，公共施設の老朽化や駐車場不足，UR 都市機構の土地処分の意向などといった地域の課題や現状に対して，一体的な再構築を行うことで，統一したまちなみの形成や施設の合築を行うことなどにより生み出した土地を売却することで，市の財源の負担をなくすという計画を検討してまいりました。また，竹園東小学校区と西小学校区の双方に施設一体型の小中一貫校を整

備するということも提示してきたところです。

昨年度につきましては、事業手法や主体、事業費など詳細な調査を行って、再配置の案については地域の皆様のご意見もいただきながら事業の実施が可能かどうかについて検討してきたところでございます。

この調査についてはこれから担当課より説明しますが、市の費用負担が約 42 億円程度必要と算出され、この事業については一般財源の負担がないことを前提で進めていたため、財政負担が発生するのであれば事業自体を再考せざるを得ないこととなりました。

また、学校についても学校等適正配置計画の見直しをしているという状況もございます。

このような状況では、これまで示してきた計画案そのものでの事業実施はできないと考えております。しかしながら、事業を実施しないからと言って何もしないということではなく、地域の皆様の意見をお聞きしながら様々な課題に対応していくことを考えているところでございます。

先日開催した 1 回目の報告会におきましても、地域の皆様から様々な意見をいただいております。その中で、本事業の前提条件に関する説明がなかった、意見の反映がうまくいってなかったのではないかと、地域を巻き込んでおきながら疲労感や不信感を招いたのではないかと、といった厳しいご意見をいただきました。

最後になりますが、先日の報告会におきましては、市長から、地域の皆様には、多くのご協力いただきながらこのような結果となったということに対して、大変申し訳ありませんでしたということで、お詫びいたしましたところです。

本日につきましては、事業の詳細調査の結果について改めて担当課から説明させていただくとともに、皆様からのご意見をいただきたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

2. 竹園三丁目地域拠点再構築事業の検討内容及び検証結果について

事務局 : 別紙「資料 1」に基づき説明。

3. 質疑・意見交換

参加者 1 : 昨年の 9 月のワークショップに参加しました。その時の資料にも、コストについて財政負担をできるだけ軽減とは書いてあるものの、本事業において市が負担する事業費は 50 億を超えると想定するということも書かれています。このとき、事業費はどのくらいの金額ならよくて、どこまでいったらだめなのか見込みはある

のかということを知りましたが、検討しているのではっきり分かりませんと明確な答えをいただけませんでした。今回、当初から土地を売却した費用で事業費を賄う計画であったため、調査の結果 42 億円が発生するので事業はできないということであったが、そのような当初の前提条件の説明はこれまで一切説明がなかったように思います。9月の時点でも教えていただけなかった。一体これが分かったのはいつ頃なのか、そもそも土地売却により生み出した費用で事業費を賄うという計画に無理があったのではないか。また、そうであれば 10 億なら 20 億なら進めるといったことを会議にかけて、例えば 50 億は無理だけど 10 億なら進められる、その場合はこういった計画になる、というのを説明いただいて、それで住民が納得しないのであれば事業を中止するとか、ないよりマシであるとか、そういう部分的な実行という手もあったのではないかと思います。

都市計画部長： その辺の経緯や、会議にかけたかどうか、教えてください。ただ今のご意見は5日の説明会でも同じようなご意見をいただいております。市長からは、事業を進めるに時に、庁内の関係部署が事業を認識して、どの程度の予算規模がかかるか、一体的に事業計画を考えるか、改修であればいくらかかり、改築であればいくらかかるのかということ積み上げる必要があった、尚且つそのような事業が市としてどの程度必要なものであったのかをきちんと整理して臨むべきだったとの話がありました。取組み方やスタートがまずかったのだろうといった意見もありました。また、庁内で意思統一を図る、問題共有を図ることが行われてこないまま、平成 26 年度に実施した可能性調査の結果をもとに進行してしまったということが最大の問題であったという話もあり、私もそう思います。

庁内の関係部署とも、当初の可能性調査においても費用負担がない前提で進めていたので、今回の詳細調査の結果ではできないだろうということが現状です。9月時点の状況は回答が難しいですが、説明がうまくいかないまま事業ありきで進めてしまったというのが問題と感じています。

先ほどご指摘のあった9月のワークショップ時点における事業実施が可能な事業費については、そのときの回答どおりで、やはりその時点では答えがなかったのだと思います。今後は、地元に入る際にはきちんとした説明ができるように進めていくよう、取組みの姿勢を変えていくということで市長から指示を受けておりますので、この点についてはご指摘のとおりであり、お詫び申し上げます。

参加者 2 : 今回このような計画で、止めるという英断をしたことについては高く評価できるのではないかと考えている。プロセスについて

も、反省をして見直すということで、今後はぜひ開かれた市政をお願いしたいと思います。期待します。

一点確認したいが、これまでの議論のなかで、URの土地の売却期限は11月なので急がなくてはいけないと聞いていたが、これについては急がなくてよくなったのかどうかお聞かせください。

都市計画部長： URについては、これは国に関連した機関ということで平成31年3月までに土地処分しなければならないということが言われていると認識しております。現在のところ売却の動きにはなっておりませんが、いずれ来年度中には売却に向けての整理をすると聞いています。

参加者2： とりあえず、急がなくてよくなったと。

都市計画部長： 昨年11月とお示ししていた期限については、それはURとしてはそこまでということではなくて、あくまで平成31年3月までの処分として計画されていると聞いています。

参加者2： 我々は11月が期限であるという理由で急かされていて、実はそうでなかったというのは何か裏があったのではないかと感じてしまいよろしくない。こういう都市計画というのはグランドデザインがあって、それに即してどうしていくというのを決めていくもので、だから、本事業のように11月までにこの土地がどうにかしなければいけないといった計画をすると、今回のようになってしまうので今後はそのようなことがないようにしていただきたい。それから、こういう説明会のときにいつも都市計画の方だけが来るが、今回一番大きく影響を受けているのは教育機関です。毎回お話しするのだが、教育委員会は全然来ない。この計画が変わったことの要因の一つに、つくば市学校等適正配置計画の見直しも大きく関わっているわけで、小中一貫にするのがいいのかという議論があって、初めて都市計画が成り立つわけなので、そこにはやはり教育委員会の方も並んでいただかないと結局議論にならない。今後竹園三丁目をよくしていくためには都市計画だけではなくて、ここに関わる多くの部署の方に来ていただき、総合的な議論ができる場所にしていただけるよう、常に期待しているのでよろしくをお願いします。

参加者3： 5日の報告会にも来まして、途中からだったので費用の件については今回初めて伺って、驚いたのはつくば市って今までどういうふう到现在まで市政を運んできたのだろうということ。合併して30年になるのに。数年前に66億円でURから運動公園の土地を購入していて、それを買わなかったらこの事業はできるということになるじゃないですか。今の市長さんの責任ではないかもしれませんが、私は筋が通っていないような気がする。

ここはつくばセンターという磯崎新が作ったシンボリックなものもあるのに今は過疎化で空洞化している。なぜかという市役

所を研究学園駅にもっていったから。初代の市長はカピオのところに土地も購入して積立金もあり、準備室もつくっていたと聞いていたのに、その後、売却したりカピオにしたりしてしまった。あのまま市庁舎ができていればつくばセンターだった。今はつくばセンターではない。研究学園駅付近のにぎやかさは沿線開発でできた他のまちと変わりなく、学園都市ではない。これはつくば市にとってどれだけ損失か市役所の人にはよく自覚していただきたい。

竹園は学園都市の発祥の地、筋の通ったまちづくりを合併後 30 年経ってできないのは悲しいと思います。

都市計画部長： 運動公園については白紙撤回となったので、購入した用地の取り扱いについては別の課題として取り組みたいと考えています。

それからセンター地区、つくば駅周辺については、ここにきている学園地区市街地振興室が担当することになるが、改めてビジョンをつくり検討していこうとしているので、いただいたご意見を参考にして進めていきたいと思っています。

参加者 3： 市役所を持ってきてください。

都市計画部長： 今の状況では難しいと思うが、そちらについてはまた別案件としてご意見をお伺いします。

参加者 4： 先ほど UR の土地の話について、期限ありきの計画ではないとのことではありましたが、平成 31 年 3 月の売却は決まっています。それほど時間があるわけではないということ、高層のマンションが建ったときに、緑があって安心して住める場所というのは必ずしも両立しないのではないかとこのところ、市の方が作成してくれたプリントに記載の内容と同じような危惧を私たちも思っています。土地の期限があつてではなく、ビジョンがあつてとの話ではあつたが、UR との確約は確実にお願いしたいという要望をしたいと思っています。

それから教育の面について、新たに人口も増えており、児童の数と小中一貫の形など、引き続き議論の可視化、市民に見えやすい形で議論を進めていただきたいと思います。

計画が進む中でまたこういう機会を設けていただいて、また市民、地区が意見を言える機会も作っていただければありがたいと思っています。

都市計画部長： 今後について、竹園三丁目の区域の中に土地を持っている市担当部局や UR、ショッピングセンターを持っている筑波都市整備など、地権者とはよく話をしたいと思っています。特に UR の土地については期限がありますので、市としても自治会の方からも意見をいただいているところですので、高層の建築物はやめるように申し入れはしていて、UR から低層の土地利用で考えたいという話は聞いています。ただし、それがどのように担保できる

かについては、都市計画でいうと地区計画を定めたり、周辺と同様に景観協定をつくるなど、取組みの手法もいくつかあるので、UR とよく協議をしていきたいと考えています。

それから人口については、公務員宿舎跡地の開発の進み具合でも変わってきますが、将来の児童数とか小中一貫校をどうするかといったことについては、教育局においてで見直しをしているとのことですが、状況が分かって、ご説明できる機会があればご説明したいと思います。

質問者 5 : 本日は都市計画部の担当職員が説明に来ていたということで、教育局の方に直接話をできないのだが、くれぐれも教育局に伝えていただきたい。

竹園西小学校について、恐らく東も同じだと思うが、児童数が著しく増加しています。今後も旧 UR 庁舎におそらく高層住宅が建つと思います。また二の宮のほうにも賃貸マンションが建つと聞いています。こういった背景があるなか、もうすでに児童数が増加したことに伴う教室数の不足が発生しており、空調も考えずとにかく児童が座れる状況をつくるために倉庫を教室に使用したり、本来1クラスで使う教室を割って2クラスにしながら勉強したりしている、来年度はPTA で使っていた空間を教室に使用するという、こういった取組みをすでにやっており、教室数が足りない状況にあります。

昨年の説明会のなかでは西にも東にも小中一貫校を進めるということで、そこで教室数の不足に対し何らかの手当てがなされると思っていたが、今回事業は一律で見直しするという認識しております。見直しはもちろん大事だが、児童数の増加については、来年再来年の教室数がもう足りないため、早急に手を打たなければいけない状況にあると思っています。

都市計画な観点でアプローチをするのか、学校設備的な観点でアプローチをするのかということはあると考えられると思うが、少なくとも教室が足りないということについては認識いただき、重要な要素の一つとして対処をお願いしたい。

それから詳細調査の結果について、土地価格が相当低下しているところがあるが、購入する土地の価格も安くなると思うのだが、その上で試算したのか確認したい。

都市計画部長 : 学校の関係で、都市計画として市街地開発を行うのであれば、学校用地の確保ももちろん計画のなかに盛り込むこととなります。現実的には、人口数、児童数の増加などがあつた段階で建築が始まるのが一般的かと思います。

今回は既存の学校があるなかで児童数が増加しているということで、早急に教育局で対応しなければならないことだと認識しています。地元でこういったご意見があつたことは必ず伝えたいと

思います。

事務局 : 2点目のご質問について、可能性調査時点と比べて詳細調査とでは土地の価格が低下していることと建設費が高騰していることが事業費が増えた主な原因であると考えています。土地の購入費用も下がるのではとのことでしたが、記載している事業費のなかに土地の購入費は見込んでおりません。

参加者6 : 小学校について質問があったので、中学校についても同様ですが東中学校は2005年から10年以上プレハブ校舎を使用していて、今、教室棟はすべてプレハブです。職員室からは急いでも3分はかかり、増築を繰り返した結果、雨が降ると両側に壁がない屋根だけの水浸しの渡り廊下を歩いて、特別教室と教室棟を行き来する。そういった状況が続いておまして、自分が子供の頃には考えられなかった状況の中で勉強しております。子供たちに聞くとそれが普通だということで、上履きをはいているからいいという感覚です。当然教室も廊下も汚れています。そういったことを前からお願いしており、要望書等も書いて提出していますが、施設に関する要望はきちんと通っているのか。回答がないので、恐らく教育と設備が分かれているのだと思うが、保護者はPTAとしてそれぞれ担当課にも持っていかなければ届かないという現状になっています。それから先ほどの方からも話があったが、教育担当部局とも話していただいて、いわゆる縦割りではないように、またこの要望がどうなったのか教えていただきたい。

それからこの報告会について、いただいたアナウンスが一週間前であった。市の状況はよく分からないが私たちも仕事や予定があるので、一週間後ではなかなか都合が付きません。ホームページに公表するなど、予定を確保して、色々な人と対話をするチャンスをしていただきたい。審議会についても、年間スケジュールを出していただくことで、対話の場をこちらも計画的に決めて参加できるようにしたい。今後は市民が意見を言うチャンスをつくれるようにお願いしたいと思います。

都市計画部長 : 一般적으로ご要望についてはきちんと市で受け取って担当部署に渡り、そこから回答するシステムが作られています。学校に関しても修繕を行うということであれば教育施設課というところが担当しているので、教育局あてに連絡あるいは文書を出せば、それが届くシステムにはなっています。どういう行き違いで、ご指摘の事態になっているのか分からないが、市の体制は構築しているので、これからもご要望は出していただければと思います。

報告会開催の通知について、各戸に届くまでに時間がかかってしまった場所があったのかもしれないので大変申し訳なかったと思います。HPにも出してはいるのですがもっと早く出すべきであったと反省をしています。今後は早めにお知らせするようにし

たいと思います。

審議会に関して、概ねの年間予定は出ていますが、開催日については流動的であるため、それぞれ決まればホームページに公開していくのでそちらをご覧いただきたいと思います。

参加者 6 : つくば市学校等適正配置計画を見直すとありますが、すでに色々不都合が出ています。このため、来年とか悠長なことをいわずに早急に対応していただきたいと思います。

都市計画部長 : 5日の報告会でも、市長から小中一貫校などの見直しとは別の話として、修繕などについては、早急に取り組むべきところは早急に取り組むと話をしています。今日のお話については教育局に伝えたいと思います。

質問者 7 : 東中学校のOBの者です。

都市計画部ということなので、市民の意見として伺いたい。つくば市は学園都市ということでそれなりに夢をもって作られた場所だと思うが、先ほど磯崎新の作ったセンターだとの話もありましたが、テーマをもって再開発をされているのか。私が思うのは、例えば西武や官舎のあとは世界の文化を紹介するような博物館を作ってはどうかと思う。JICAでは、食堂横のロビーに世界中の衣装や楽器が置いてある。私が中高生の頃はTXがなかったので休みの日に遊びに行く場所は図書館などであったが、無料の博物館などがあれば世界の勉強ができたと思う。若い頃にそういうものを見るのはいいことです。また、県内他市町村では広島に学生を派遣しているということを知りますが、つくば市ではそういうニュースを聞かない。せっかく科学のまちとして世界とつながっている場所なので、子供の頃から世界に親しむとか、そういう理念をもったまちづくりを掲げていただきたい。市内には資料をお持ちの方や研究者も多くいるので、集めれば小さい博物館はたくさんできるのではないかな。

都市計画部長 : 西武跡については、現在所有している会社が建物で何ができるかを一生懸命考えている状況です。市としても何らかの支援ができることがあれば関わりたいと思っているが、今のところは所有者が動いている状況です。

世界という話があったが、「世界の明日がみえるまち」ということで、教育に力を入れるということは市長も言っているとおりで、つくば市は外国人の方も多く常日頃から交流ができる都市でもあり、研究者の方も多し。子供たちへの教育として科学技術と密接な関わりを持ったプログラムができるよう、教育局でも取り組んでいるようですので、ご意見はありがたく拝聴させていただきます。

参加者 8 : 半月ほど前につくば市に引っ越してきました。再構築をされて

いるということも含めて移住してきたので、今回の話は率直に残念で、聞いていた話と違うじゃないかと思っている。英断されたのだと思うが、資料の最後に引き続き検討しますとあるので、どうされるつもりなのか。今まで何年も人件費などコストもかけてワークショップなどをやってきたと思うが、今後実施するときこの数年間の教訓も含めて何かを改めないとまた同じ轍を踏むのではないかという危惧を持っている。その一つとしてスピードがある。こういう時代でもあるので、色々な方から話を聞くことを大切にされているのも分かるのですが、決断が遅かったかなと思う。例えば土地の単価の変動があって、当初の調査の時点から売却価格が下がってしまったというのは、私から見ればタイミングを逃したということで、もう少し早くやっていたら結果は違っていたのではないかと思う。資料にも問合わせというような形で出してはもらっているが、改めて検討するときにはいかにスピード感を持って、例えば、ホームページ上で掲示板をつくって常時意見を聞けるようにするなど、今までとやり方を変えないとよろしくないと思う。同じことを繰り返して欲しくないと思います。

都市計画部長： スピード感についてですが、可能性調査の状態に取り組んだとしても結果的には同じ状況になった可能性は高いと考えられます。それでも早くやっていたらというご意見はあると思います。市のほうで、大規模事業の進め方を今年度示す予定でおり、そのなかではスピード感も大事ですが、どのようにコンセンサスを得るのかといったことが問われてくるだろうと考えます。

これからの事について、これまでの取組みの中でいただいたご意見については、ありがたい財産なので、改めて精査していく必要があります。今年度中に何かできるということではないと考えていますが、まずは地権者や市内部で協議していく予定です。それらをしっかりやった上で、また皆様に意見を聞くことができれば、機会を設けたいと思います。

それから、web を活用してはどうかということで、現在中心市街地のビジョンづくりを進めている中で、ここ一カ月くらい web で意見の募集をやっており、全体で 253 件の様々な意見をいただいております。そういうやり方もあると思っています。

参加者 9 : 本事業の話は、学校を小中一貫校にするということで、竹園二丁目地区にも関係があるということを知り初めて認識しました。二丁目の住民は意見を聞かれたかということ記憶はあまりないが、とりあえずそういった認識で今回話を伺いに来た。

この計画の中には、官舎の件が全然含まれていない。この地区や隣接している地区のなかで官舎の売り払いの計画があるのであれば、地域の再構築の計画の中でコントロールしないといけない。もともと官舎は高さや緑被率などが計画して作られたことでつく

ば独特の景観が構成されていたが、今は売り払われて木も皆伐してマンションや戸建分譲にしており、地域に大きく影響を与えている。そういうのを都市計画の手法で緑被率を設定したり、国に地域の配慮を促して売却させたりなど、市でコントロールしていただきたい。国が地域をつくったのに、それを国が破壊していくというのは、地域住民からすると納得がいかない。

何も制限がなければ売るだけで、これについても都市計画の手法のなかで制限することもできるかもしれないと考えている。これは急ぐ話であって、早めの実効性のある計画をしていただきたいと思います。

都市計画部長： 本事業に含まれる区域のなかには筑波技術大学の宿舎があるが、それ以外の官舎は含まれていません。周辺には廃止される公務員宿舎はあります。公務員宿舎全体でいえば、売却前に地区計画をかけるようにしており、緑地率を指定したり高さを制限するなどといった取組みをしております。すべての地域で国の公務員宿舎と同じ条件を個人でできるかという、これは非常に困難な話で、あとに住まわれた方がどれだけ緑地の管理をできるのかといった話にもなるので、なかなか難しい問題ではあると思います。今後も売却前に地区計画を定めるほか、売却後の協定を結ぶといった形で取組みは進めていくので、ご意見は非常にありがたいと思います。

参加者 10： 今、筑波技術大学の用地の話が出たので、それに関連して質問します。

まず資料では、筑波技術大学宿舎の跡地と表記がなされているが、本事業で指定されているエリアはまだ宿舎として運用しており、住民が住んでいる。再構築を実施しないことについては評価するが、この2、3年の短い期間で計画が進められていて、技大はこの短いスケジュールの中で売却に同意していたのか。

都市計画部長： 資料の図面にあるとおり、大学の宿舎は現状と変わっていません。大学は、自ら方策を検討するということになります。

参加者 10： この区域はこの計画に対して売却に同意を示しているのか。

都市計画部長： 大学が自らの意志で土地活用を決めるということになっていきます。市がこの計画に合わせて買収したりするために組み込んでいるものではありません。

参加者 11： 費用の話がありましたが、結局市長が変わってやらなくなったということで、部局間の争いとして、小中一貫にしないといけな一方財政負担が上がったという問題があって、そういうひっぱりあいがあってやらないということになってしまっていて、これはどこがイニシアチブをとって実施するというのがしっかり定められていないと、また同じようなことが起きるのではないかと。

は市長が今年度中に方針を考えていくとのことであったが、具体的にどうなるのか気になるところです。

それから今後の話で、当然予算が関係するので、竹園三丁目は市内でいうと他の地域と比べて、どの辺の優先順位になってくるのかお聞かせいただきたい。個別具体的話でいうと、ショッピングセンターだけの開発もあり得るのか、これは今回の開発がないと進まないという話なのかを伺いたい。

都市計画部長： 優先順位について、整備した年度はあるにしても、本地区と同じように公共施設を中心に公務員宿舎が整備されてきた場所では似たような課題を抱えています。市全体をみれば筑波地区では廃校が出ていたり、TX 沿線では新たに学校をつくったりしていて、そのなかで、一律で地域間の優先順位というものは難しい、建物の老朽化や児童数の増加も関係することもあり、竹園三丁目の優先順位について申し上げることは難しいです。

ショッピングセンターについては、この場所は市の道路とショッピングセンターの土地が入り組んでいます。これについては、底地を整理することができるかどうか、個別に筑波都市整備と検討してはどうかと思っています。ただ、筑波都市整備がショッピングセンターをどうするかは、はっきり我々が把握していることではないので、その辺も含めて協議が必要と思います。

参加者 12： 私は説明会もワークショップもタウンミーティングも出席し、今日の報告会ということで、行政に関わっている立場から意見を言いたいと思う。

この事業を取りやめるという決断をしたことは、私はよかったですと思います。というのは、土地区画整理事業であること、貴重な市有地、前にご説明いただいたときは公園用地などを売却して事業全体の経費を賄うということをおっしゃったので、そのことと、小中一貫校を竹園東だけでなく西にもつくるということで、特に西小学校はあの狭い敷地のなかでどうやってつくるのだろうと思いました。それから、教育局と全く調整をしないで、こんな形で住民に説明をするということ、自分の立場を考えたら到底考えられないことがまかり通っていた上、さも 11 月までに結論を出さなければこの事業そのものが成り立たないという非常に乱暴な説明をされたわけです。これは五十嵐市長の時ではないが、内部の調整がないまま行われたというのは行政としても反省しなければなりません。

それから小中一貫校について、教育長が今年から来年にかけて検証を行い、良いところは残して見直すことは見直すと言っている。勿論建替費用が 50 億円と言われて、ええ、とは思いましたが、修繕や改築しなければならないということであれば当然現在地での建替えも考えた上で検討する必要があるのではないかと思います。

す。

今回のことを反省するのであれば、拙速に地域住民に物事を迫るようなやり方で事業を進めることはことはやめていただきたい。住民とどうやってコンセンサスをとるのかよく考えていただきたい。でなければ、行政不信を募らせるだけだと思います。

都市計画部長： きちんとした調整をした上で皆様にご提示しなければならなかったものが、それがないうまま出てきてしまったということで、市としても反省させていただきたいと思います。

ご指摘のあった学校の建替えや修繕は、教育局で検討すべきものと考えています。先ほど申し上げた通り、5日の報告会時に、市長からはまず修繕が必要なものは修繕を考えるという話がありましたし、耐震改修はほぼ終わっているので、建替えについては建物の老朽化具合を確認しながら行っていくことになると思います。

質問者 13： 今回の議論というのは、竹園三丁目の地区だけでよいのか、それとも他の都市計画の要素も含めるのか、話が混ざってよくわからないという印象を持っています。

もし竹園三丁目の開発だけの議論をするのであれば、竹園西小中一貫校入れないとすると支出に含まれる46億円が抜けるので、42億円の負担がかかるので実施しないというのは成立しないため、実施できるという話になるのではないかと。

一方で、竹園西小学校の問題も分かっているが、つくば市全体の都市計画としてどうするのかとは切り離しつつも、竹園のショッピングセンターや公務員宿舎をどうするかについてももう少し明確に分かりやすく話して議論を進めたいと思います。

今後このエリアをどうするかが分かりづらい。今後どうしていくのか、ビジョン、ロードマップを示していただきたい。

都市計画部長： 平成26年度に可能性調査を行ったときには、局部的なエリアの再開発に着眼していたと思います。そのなかで小中一貫校の問題で、片方につくるのであれば、もう片方につくらなければならないという考えもあり、東も西も合わせて整備するという計画が出てきた。市全体の中でこの区域を見てきたのではないと思います。本来であれば、公共施設マネジメントの観点から、市全体の公共施設のあり方を順次決めた中で取り組まなければならない、先ほど優先順位の話もあったが、そのような中で決めなければいけないと考えています。

それから今後という話であったが、現時点ではこれまでも話した通り、この区域に関わっている地権者とどのようにしていくのがよいか意見を交わしながら協議をしたいと思います。その中で、どういう取組みができるか、内容が整理できれば改めてその時点で皆様にご相談をしたいと考えています。

質問者 14 : 優先順位の話は私も聞きたかったのですが、言い方を変えて質問します。公務員宿舎の縮小は竹園地区だけではなく他の地域にもあると思うが、それもすべて土地を売ったお金で事業を実施すると考えるとどこもできなくなるのではないかと思う。今後他の地区でも同様の問題が起きた時に、今回の竹園の件は一例となって、事業ができるできないをイメージすることになると思う。優先度の話で、つくば市はこれから何にお金をかけるつもりなのか聞きたい。例えばこの間、つくバスつくタクの路線について懇談会があったが、周辺部のモビリティが先だとか、市のお金のかけどころの考えをお伺いしたい。

都市計画部長 : 私からすべてはお答えできない内容ですが、竹園における本事業の計画は市有地を売却した利益を施設の建設費に充てるというのが前提で、公務員宿舎とはまた別の問題です。また、他の地区で同じような事業計画を考えているという話もなく、ここでできなかったことを他の地域でできるかということ、そういうことではありません。

予算の使い道について、市は、福祉や教育、都市建設など全体で予算を配分しています。その中で、事業規模もあるので、ただお金がかかっているから注力しているということではありませんし、中にはどうしても必要な経費もあります。例えば、都市計画部でいえば新たな交通の再編もしなくてはならないのでそこにもお金を使いたいと思っている。しかし、例えば、現状で使っているお金を倍増するというのは、なかなか現在の予算のシステムではできるものではないと思います。施設の改修や建設についても、その時の財政状況や補助金の状況も加味して検討しますので一概に優先順位はというと難しい。これについては私から回答できる範囲を超えてしまうので、申し訳ありません。

質問者 15 : 今日の報告会の連絡は倉掛地区には配布されなかったようだが、今後は市報とか誰でも確認できるものに載せていただきたい。

それから先ほど UR の土地について、低層のもので活用するという事で考えていると聞いたところだが、これまではこの計画が進まなければ 14 階建てのマンションが建つかも知れないと聞いていた。低層のもので活用するというのはいつ変わったものなのでしょうか。

都市計画部長 : まずお知らせの件について、今回お知らせのタイミングが市報に間に合わず、申し訳なかったと思っております。事前に日程調整が可能なものについては、市報にも乗せていくようにしたいと思っております。今回のお知らせはポスティングにより行っていたのですが、配布が漏れていたということで、大変申し訳ありませんでした。

それから UR の件について、市長や私からは高層マンションはこの地域にそぐわないのでそのような計画はやめてほしいと話をしており、UR から地域を考えてそのようにならないように対応は考えると聞いています。UR の土地は都市計画の制限上では建ぺい率が 60%、容積率が 200%になっております。その制限であれば一般的には建ぺい率の使い方によっては、比較的高いものが建てられる可能性がある土地であるのは間違いないので、以前説明があったというのは、そういった話だと思います。その時も UR は高層マンションをすでに計画しているということではなかったと思います。以前の件については食い違いがあれば申し訳ないと思います。今後売却の段になれば、UR にこの件について守っていただけるように市としても努力していくつもりでいます。