

高エネ研南側未利用地に関する
サウンディング型市場調査の結果説明会 意見交換録

- 1 日時 平成30年6月28日（木）午後7時～午後8時30分
- 2 場所 大穂交流センター2階 視聴覚室
- 3 出席者 都市計画部部长、都市計画部次長兼公有地利活用推進課長、
公有地利活用推進課課長補佐、係長、係員1名
- 4 参加者 7名

5 内 容

（1）開会

（2）あいさつ

（3）調査結果

ア 庁内利活用意向調査の結果について

イ サウンディング型市場調査の結果について

ア、イについて、別紙説明会資料及び調査結果一覧を用いて、説明した。

（4）質疑・意見交換（●：参加者、○：市）

●研究学園建設に際して、地域の者は土地を提供しているが、それは研究学園として公共的な施設を建設するものとして提供したもの。高エネ研で土地を使用しなくなったことで未利用地となったわけで、依然として公共の土地利用希望はある。昨年度、分割処分はやめて欲しいということを市長に申し上げた。土地を分譲してお金に換えて、何だか分からないものに使われてしまうことは絶対に駄目だということを申し上げた。市にとってどういう利用をしたほうがいいのか、どのような利用が考えられるか、市で考えて、委員会等を立ち上げ、市が主体となってどのように進めるのかがいいか検討して、それに基づいてこういうふうなやり方（説明会）をとっていかれたほうが良いと思う。高エネ研南側未利用地以外にも土地はあるのだから民間はそちらの土地で対応できる。基本的な考え方として未利用地はやっかいものではなくて、市の財産である。どういうふうにするかよく考えて、利子が発生するのはしょうがない。市が主体となって、例えば大学施設や教育施設を造る等、考えをおよぼして今後の未来について大きな視点から考えていくべきと思う。

→○利活用の進め方としては、市としても大規模用地のため大事に考えていくべきだと思う。全体的にどのような土地利用を図っていくべきか、土地利用方針の検討が必要ということで、今年度調査を実施する予定。そういうことを検討するためにも民間事業者はどのような考えをもっているか、また、公共事業としてはどういう活用ができるか分かったうえで土地利用を検討する必要があるため、庁内利活用意向調査やサウンディング調査を実施している。まだ、分割処分すると決めたわけではなく、まずは、全体的な土地利用の方法ということで市としても色々検討していきたい。分譲の考え方、公共活用の考え方等、色々なやり方が出てくるとってお

り、そのような事業を進めるに当たり、金額がどれくらいかかるか等を調査しながら土地利用方針の検討を進めていきたい。進めていく中で皆様にお知らせ等して、情報提供させていただきたい。

● 危惧している点として、未利用地は冬場になると枯れ葉が多くなり、火がついたら大変なことになる。切り売りしてでも全体として安全な場所にして欲しい。サウンディングのネーミングは良くない。広報は小学校高学年から 100 歳まで分かるように目指すものであり、分かりやすい言葉を使って欲しい。課題の部分で、用地全体の活用は困難という結論が出ているのではない。誘導しているように感じられる。

→○なるべく分かりやすい言葉を使っていきたい。調査の結果として考えられることとして、用地全体を一つの事業者で活用することは困難で公共での活用も困難ということが出ているわけで、誘導しているわけではないことは御理解いただきたい。

→● 課題を乗り越えて、市が発展するようなアイデアも活用アイデアの中にあるのではないかと。具体的には No8 の高機能ランニングパークの整備は良いアイデア。まちおこしのアイデアとなるものをやっていかないといけない。今後、利活用をどのように決めていくのか一番知りたい部分。参加者が少ないのが残念である。

→○No8 の高機能ランニングパークの活用アイデアは行政協力型であり、造成工事を市でどのように行うのが良いのか、事業費はどれくらいかかるか、賃借のため賃料はどれくらいが望ましいのか等を検討していかなければならず、そういうシミュレーションを今年度進めていければと考えている。

→● 賃借というのは市が造成して事業者に賃貸するということか。

→○事業者からの提案は市が造成した土地を貸して欲しいという提案である。

● 市の考えは民間の不動産業者の発想になってしまっている。一度提供していただいた土地を切り売りする選択肢はあり得ない。だとすると用地をどのように活用するか考えなければいけない。用地全体の活用は困難という発想が民間の考えで、用地全体を使わなくてもいいのではないかと。公共の土地として所有し、その中で使える部分を使えば良いのではないかと。行政が資産を持ち、その資産を民間が活用するスキームもありだと思う。No8 の高機能ランニングパークの整備と防災拠点の整備で半分くらいは土地が活用できるアイデアがみえる。抜根、伐採、粗造成等のみを市が行い、後は事業者へ活用をお願いすることも考えられる。にぎわいを生むような活用方法をもっと考えるべき。

→○防災拠点の整備もこの土地で実施すると決まったわけではなく、庁内や

民間事業者とも対話しながら、皆様からいただいた意見も踏まえて今後検討させていただきたい。

- 有識者会議のようなもので、市としてこういうふうな方向でやるのがいいということになってそこで大きな方針が決まれば、毎年発生する利子が無駄使いということではなく、充分理解が得られるのではないかな。提案のあった森林公園でもいいのではないかな。46ha は宝ということで次世代のために使ってもらったら良いのではないかな。市の中心部は資本が投下されて、周辺にはあまり投下がなく、地域差のようなものがあるのでそれを解消する意味合いでも、森林を整備して、中身を造っていくのも地域全体のためには良いと思う。全体のプランの前の段階のものを市が主体になって、基本的な考えをまとめてもらいたい。

→○市が何か事業を行うに当たっては、未利用地の所有者は土地開発公社であることから、市で 66 億円を用意しないといけないことは御理解いただきたい。66 億円とその利息を捻出しなければ市の土地にはならない。総合運動公園の計画は住民投票で認められなかった経緯がある。市としても運動公園を行うということで土地開発公社に購入してもらっており、現在は取扱いが宙に浮いた土地になっている。市が何らかの事業を起こす際には、皆様に意見を伺って、費用がどれくらいかかるか試算しないといけない。

- 議会では、市がクレオ跡地に 22 億円かけて整備しようかという話も出ている。22 億円あれば未利用地の 1 / 3 の土地が買える。まだはっきりしていないところに 22 億円かけて話を進めるというのは行政としてバランスにかけているという印象がある。取得していないから絵を描けないのではなく、絵を描いて、この土地を取得してもいいかということを問いかけることもできると思う。一度、市民に理解が得られる絵を描いてみてもいいかと思う。

→○本日は調査の結果を報告するための説明会。いくつかの土地利用をパターン化して考える必要はあると思う。切り売りしかできない等を言及しているわけではない。クレオの件も議会に対して調査結果を報告しただけであって事業を行うという判断をいただいているわけではない。高エネ研南側未利用地についても今後、調査を行うので議会に報告していく形になるだろう。今回は皆様から意見をいただいて、また、市のほうで少し検討する時間をいただきたい。夢も大切だが現実も踏まえていかないといけない。

- 46ha の土地をまとまった形で確保したということはまれなことである。民間の提案を見ても全体として土地をどう使うのかということが気になる。せつかくまとまった土地があるなら、まとまった土地を大切にしていこう

とを強く望む。総合運動公園の反対にかかわり、市と意見交換していく中で、子ども達の公式記録がとれる陸上競技場が欲しいということが住民や市が望んでいたことだと分かった。それならば 15 億円～20 億円くらいで陸上競技場は造れると提案したのだが……。公式記録がとれる陸上競技場の声はどうなったのか。スポーツ関係の部署から陸上競技場の提案は出てこなかったのか。子どもたちの夢を実現させるために、陸上競技場だけでもなぜ早めに造ることができないのか疑問に感じる。既存のスポーツ関係の施設をいかすことも大切だが、46ha の土地についてはこれまでの経過もあるので陸上競技場も候補に挙げてみながら、陸上競技場のエリアがあって活用アイデアのエリアがあっても市として一つのまとまりがあるのであれば良いのではないか。色々な業者に分割して分譲するよりも、有識者会議等により全体に目を配らせたうえで、皆が納得するプランをつくって市民に投げかけていただきたい。

→○陸上競技場の提案は今回の土地に対しては出てきていない。別の場所での提案アイデアは出ている。総合運動公園は全体の事業費が高かったということである。

●総合運動公園については、事業費ではなく手続のプロセスがおかしいということが問題ではなかったのか。

→○今回は調査結果を報告させていただいていることを御理解いただきたい。意見は出していただければ持ち帰らせていただく。運動公園は一度、反対となったので提案しづらいことも事実である。

●市として陸上競技場が必要なのであれば、市が陸上競技場を整備することも一つの提案としてあり得るのではないか。

→○御意見として受け止めさせて頂きたい。

●庁内ニーズ調査の結果を見ておどろいたことは危機管理課からのみの回答しかなかったということ。ほかの課は何をやっているのかという状況

→○調査結果としてこうなったということで御理解いただきたい。

→●サウンディング調査は事業者の意見であり、住民の意見も聞かないといけない。

→○今回は説明会の第 1 弾ということで御理解いただきたい。

(5) 閉会