

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7月12日（木）午後7時～午後8時
- 2 場所 市役所2階 防災会議室2・3
- 3 出席者 都市計画部部長、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2名
- 4 参加者 5名

5 内 容

（1）開会

（2）あいさつ

（3）調査結果

ア 高エネ研南側未利用地に関する調査結果

○庁内利活用意向調査の結果について

○サウンディング型市場調査の結果について

○質疑・意見交換

イ 筑波地区学校跡地に関する調査結果（質疑・意見交換は別途掲載）

○庁内ニーズ調査の結果について

○民間事業者を対象としたニーズ調査の結果について

○質疑・意見交換

アについて、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）

●市のほうで未利用地をこのように活用したいという考えはないのか。これまで活用方針について議論はされてこなかったのか。

→○現状では明確な活用方法は決まっていない。今後、どのような土地利用を図っていくか検討を進めていく。

→●個人では活用アイデアがあっても、それを計画にするためには人、時間、お金をかけないと計画できない面積である。計画は市で試みないといけない。

→○未利用地は、元は総合運動公園用地として先行取得した土地であり、それが白紙撤回となったため、市として土地利用計画が無くなったことが活用の検討の始まりである。その後、サウンディング型市場調査等を実施し、土地利用方針、処分に向けた事業手法を考えていかないと、土地の活用は難しい状況であることが調査結果として導き出せた。未利用地が使い勝手の良い土地であれば異なる調査結果が出たであろうし、行政で使いたいということであれば複数の部署から提案が上がってくるが、そのような結果ではなかった。今後どのように活用していくかということで、土地処分法策の検討、土地利用方針の検討、事業手法の検討をしなければならない。公的利活用ができるという考えをお持ちでいらっしゃるのか。具体

- の提案を出していただければ話はお伺いさせていただく。
- 公的利活用ができると考えている。提案として、もとは研究所施設用地のため、研究所用地として活用してはどうか。農業の生産性を向上させるために新しいシステムを研究する施設を造れないか。市内に研究機関があることから協力してもらってはどうか。
- 提案ということで承る。
- 個人や団体からの意見・要望はどれくらい出ているのか。募集をかけているのか。
- 出された意見・要望は各1件程度ずつ。募集をかけているわけではない。
- 今後は総合的に考えて市で活用を検討していくということか。
- 庁内の活用は一部であるし、民間での活用は面積が小さいため、提案を組合せることは考えられるが、全面積を1社が使用することは難しいと考えている。どのように活用するかを検討するため、土地利用方針等を検討せざるを得ない。
- 市民からも意見を求めています。
- 土地利用方針も一つに決めることは難しいと思われるので、その都度、市民の皆様にも情報提供させていただきたい。
- 賃借の提案が出ているが、どのような手順を踏めば市で賃借することが可能となるか。
- まずは、土地を市の所有にすることが第一かと思う。また、事業を実施できる土地にするため土地造成や土地基盤整備が必要であると考えている。どのような手法が可能か事業手法等を考えなければいけない。
- 例えばどのような事業手法が考えられるのか。
- 何を誘致するかによって異なってくる。公共事業で使うのであれば公園事業等が考えられるし、民間で活用するなら工業団地造成事業、住宅として分譲するのであれば土地区画整理事業等が考えられる。
- 提案のあった複合型商業施設について、筑穂地区にスーパー等があるので、地域のバランスを考えると商業施設は適していないのではないか。中身について内部でそのような話はされているのか。
- 複合型商業施設を誘致することによって今ある街が衰退する可能性があることは考えなければならない。土地処分に向けた検討の中でこういった施設を配置していくかを検討する必要があると考える。
- 市としては賃借ではなく買取の意向があると思うが、土地の活用は可能な手法を優先して決めるのか。それとも内容を優先して決めるのか。先に内容を議論する必要があると考えるが優先順位としてどのように考えているのか。

→○優先順位をつけられる状況ではないと考えている。時間はかけたくはないが土地処分方策、土地利用方針、事業手法、公募条件等を総合的に検討しなければならないと考えている。土地利用方針等はあるべく今年度中にまとめたいと思っている。シミュレーションとしていくつかのパターンは出てくると考えている。

●調査結果のうち、No11 の活用アイデアについて、買取、賃借が記載されていないのはなぜか。

→○自ら事業者としてその土地を活用するアイデアではないため、買取、賃借は記載していない。

●研究学園都市だということが市の意見に入っていないように感じる。研究を向上させるような施設を造る提案であれば受け入れる余地はあるのか。

→○意見として承るが、研究所用地として使わないという結論に至った土地であることは御承知願いたい。

●未利用地については、URが所有していた時期に引き合いがあったと記憶しているが、市がその事業者と交渉することはないのか。

→○サウンディング調査の実施に際して色々と情報提供を行っているので、引き合い事業者にも情報は伝わっているのではないかと考えている。直接交渉することは考えていない。

●市に不動産業は難しい。だから何かの施設を造ったほうがいい。

→○市がやるべき業務、県がやるべき業務、国がやるべき業務は異なってくる。市としてやるべき業務を念頭に置いて検討を進めていく必要がある。

(5) 閉会