

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13日（金）午後3時～午後4時45分
- 2 場所 市役所2階 防災会議室2・3
- 3 出席者 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 8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）

- 現時点では地域の意見が反映されていないように思えるが地域に対する調査は行ったのか。
 - 庁内部署に対する調査や民間事業者を対象としたサウンディング型市場調査を行い、今回はその結果を説明会として報告させていただいた。説明会の中で色々な意見をいただければと考えている。
 - 未利用地の活用について、個人的には墓地公園を希望するが、墓地公園とする場合、都市計画の変更が必要となるのか。
 - 都市公園の一つに墓園がある。国の補助金等を活用して整備する場合は都市計画決定が必要となる。
 - 前橋市では赤城山の中腹に公営の墓地公園が整備されている。つくば市に移住してきた知人を見ると、80代の方は移住前の土地に戻り、60代～70代の方はつくば市に残る者が多い。永住しようと思つてつくばに来て、墓地まで面倒見てくれというのは虫がよすぎるかもしれないが、市で墓地公園を造り、売却や賃貸すればお金を回収できると考えるがどうか。
 - 市営、民営のどちらで実施するかという問題もあるが、高エネ研の南という位置的な問題や市街化区域であること等、総合的に検討せざるを得ないと考えている。今後、土地利用方針の検討を進めるので参考にさせていた

だければと思う。

→●外から移住してきた者が近所に多いので、永住しようとする人の将来も考えていただきたいと思う。

●サウンディング調査の結果について、提案のあった活用アイデアの実現性はどれくらいあるのか。

→○基本的には各事業者が可能であれば実施したいということで提案があったアイデアである。利用面積が小さい、市の造成が必要等の問題があるので、どの事業なら実現性があるかの結論までには至っていない。今後、各事業者と話をさせていただきたいと考えている。土地利用方針の検討を進める中でどのような事業が望ましいかも検討していきたい。

→●事業者に対して金額や工期等の話はしていないのか。

→○まだしていない。事業手法の検討に併せて今後検討していきたい。

→●はやりのメガソーラーを設置した場合の積算はしているのか。

→○積算まではしていない。

→●持続可能都市として、家庭の電源をまかなえる地産地消のメガソーラーは将来性があると思う。

●学校跡地やURが所有していた土地が民間に売却され、地域住民との関係で問題が提起されているが、市では公有地の取得や処分に当たりどのような計画があるのか。

サウンディング調査の結果を見ると、市への要望として、市による造成工事を要望している活用アイデアが提案されているが、賃借する側のニーズに合わせて造成するのだから赤字覚悟で実施するということか。賃借の場合は、途中で事業者が倒産するリスクも有る。市による造成工事はなるべく避けてもらって、現況で売却や賃借して、造成工事の費用は事業者負担していただくというわけにはいかないのか。

45haの土地を分割処分することはやむを得ないと感じている。樹木墓地を造るのであれば民間事業者が実施したほうが良いと思う。公有墓地の場合、無縁仏となったときなどに問題となる。再利用するときに無縁仏はどうなるのかという問題が出てくる。行政主体であるならばそういうことも考えていかないといけない。なるべく行政のリスクを減らしてもらいたい。

東京・名古屋・横浜等の大都市では土地が確保できないため、介護施設等を地方に造っている。つくばで土地を賃貸して建物は大都市の行政なり社会福祉法人に建ててもらってはどうか。行政間のやりとりのためリスクは軽減される。

→○公共施設に関する計画として、公共施設等総合管理計画を策定している。将来的には人口減少になるので公有地を増やしていくということにはな

らない。提案いただいた活用アイデアについては今後の土地利用方針や事業手法の中で考えていければと思う。

- 市としてどのように未利用地を活用したいのかが見えてこない。サウンディング型市場調査の結果だけで進めていくと総合運動公園の二の舞になるのではないか。
 - 庁内利活用意向調査において、防災拠点として活用したいとの意向があった。本日は、庁内及び民間に対する調査結果の報告をさせていただいているところ。今後、どのような土地利用方針にしていくか検討していく。本日は最初の段階ということで御理解いただきたい。

- 庁内利活用意向調査の内容が薄い。もっと庁内で活用を考えていると思っていた。庁内で活用がないから民間で活用するという流れが見え見えである。どのような活用が考えられるか庁内でもっと議論しないのか。
 - 今後、土地利用方針や事業手法の検討をしていく。
 - 調査結果の中では市民の意見が全然反映されていない。行政が墓地を造ることに対して反対の意見が出たが実際にやっている自治体はある。これまでの経過は分かったのでこれからどのようにして地域の意見を取り入れていくのか見通しがあればお示しいただきたい。
 - 今後の土地利用方針の検討の中で適宜情報提供や意見交換をさせていただきたい。
 - 市民の一生がかかっているので民間にリスクを任せれば良いという考えは無責任だということは念頭に置いておいて欲しい。

- 白紙となった総合運動公園計画は市が発案し、議会も承認している案件であったが、どのようにすれば市債を発行することができるのか。
 - 土地の取得については、土地開発公社がURから土地を取得して、公園を整備していく段階で市が土地を取得するということで議決を得ている案件である。そのため、現状は、土地開発公社が土地を所有しており市はまだ土地を取得しきれていない。
 - 利息を払っている状況でそれを辞めるためにはどうすればいいのか伺いたい。
 - 未利用地の期間は長くしたくはないが、調査の結果を踏まえると、色々検討をしなければならない。土地利用方針、事業手法等、総合的に検討する必要があり、今年度中に検討していきたい。
 - 住民投票がなければ総合運動公園が造られていた。一社での活用は難しいので複数社に参加してもらって活用を考えざるを得ないであろう。例えば5haを色々な事業者売却、貸与等し、残った土地は将来金をむ

メガソーラーしか方向性が無いと思っている。そういうケースについて具体的に積算して欲しい。市がそのような立案をしないと解決できないであろう。

→○今後の検討においてどのような事業を行った場合にどれくらいの金額がかかるか検討していきたい。

●広大な未利用地を公有地として残しておくことは無理がある。一定部分を民間に処分して、残地を公有地として残す。公有地部分は介護施設（前掲）として活用する。民間部分は地元の人たちが決めるしかないと思っている。筑波地区の学校も廃校になり、未利用地はお荷物になってくるので活用について早めに判断すべきと考える。

→○ありがとうございます。

（５）閉会