

- 1 日 時 令和元年（2019年）9月6日（金）19時00分～20時00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 部長
公有地利活用推進課 課長、課長補佐、係長、係員1名
- 4 参加者 13名

5 内 容

(1) 説明内容

高エネ研南側未利用地事業提案募集の結果等について、別紙説明会資料を用いて説明した。

(2) 質疑・意見交換（●：参加者、○：市）

- 取得費や売却希望額が資料に記載されていない。URとの返還交渉に失敗し、前提条件が狂っている状況。このまま進めて、重要な情報がほとんど開示されないまま市民に意見を求めて、来年市長選があるが大丈夫か。
- 資料に記載なく、申し訳ないが、取得金額は約66.1億円、利息等は累計で約1.7億円、合計で約67.8億円となる。
売却希望額については、記載はないが、公募に向けては、不動産鑑定を実施する予定で、市場の動向等も踏まえながら決定していきたい。
URとの返還交渉は、結果として返還に至らず、これまでの経緯で説明したとおり、庁内ニーズ調査や民間のサウンディング型市場調査を行ってきたが、土地利用が決まらない中で、市として負担の少ない土地の活用として、全体を一括して購入し、整備するとの事業提案を受け、最終的には公募して売却したいという意向である。
- 土地利用という話をしているが、都市計画マスタープランとの位置付けはどうなっているのか。この辺は、コンパクトな市街地が形成されている中で、大規模な商業施設が現状の市街地に与えるインパクトをどう評価して進めようとしているのか。立地適正化計画の中で、従来の拡大型の都市を見直す話がある中で、大規模商業施設に対して、なぜ、市が協力しようと進めているのか。市のスタンスをお伺いしたい。
- 都市計画マスタープランや立地適正化計画を策定しているが、市全体としては多様な都市機能が集積した中心市街地と身近な生活拠点が適切に配置された日常生活圏とが連絡し合うようなまちづくりを考えている中で、これまでの計画も踏まえ、当該地については北部地域の拠点として研究、産業、商業とこういったものが複合的に機能される場所と位置付けしている。
周辺への影響については、特に商業施設という話があったが、商業施設の立地

についてはにぎわいの創出、雇用の創出、地域の人々の利便性につながる一方で、既存の商業施設の環境の変化なども考えられるので、市としても考えていかなければいけない。今日はあくまでも提案者の計画ということで、具体的な商業施設の店舗面積も示されていないので、そういったものも今後ヒアリング等確認しながら検討していかなければならない。

- プロセスが違う。本来どう位置付けてどのように活用するかという市の方針があって、それでこのようなものがほしい、これをやってくれるところがないか、という話なら分かるが、民間から提案があって、それに沿って進めていくのは、まちづくりとしてどうなのか。
- プロセスという観点から考えると、今後、市としても意見をいただきながら市としての土地利用計画案を検討していく。その上で最終的には公募する。
- 土地利用ではなく都市構造の話をしている。拠点としてここがあって、位置付けられていない当該地をどう考えているか。20～30年後のことをどう考えているのか。
- おっしゃったことも含めて整理していかなければいけないと認識している。
- 今はそのプランはないということか。
- これまでの計画や構想に基づくと考えている。
- 市の考えの説明がない。
- 資料に記載がないことは申し訳ない。説明会の意見は市のHPにも掲載する予定だが、その際にこれまでの計画や構想も掲載できるようにしたい。
- 今回の説明会であった意見は、10月に予定している説明会の前に公表されないとはいけなし、10月の説明会で意見を伺いたいのであれば、2～3週間前には必要な資料が公表されており、熟読できる環境にしておかないといけなし。
- できる限り対応したい。

- 前市長時代に土地を購入したわけだが、購入した以上、人任せにしないで、市が主体となって、市の大きなビジョンをもって、夢見るような土地活用も検討したのかどうか。市は不動産屋ではないので、人任せではなく、この土地をこうしたい、人が集まるといったようにしていただきたい。
- 御意見として承ります。

- 上郷高校跡地を活用するに当たり、陸上競技場の適地を比較分析しているが、学校跡地を対象に調査しているので、交通アクセスがよくないし、敷地が狭い等、候補がない中で、上郷高校跡地が適地となっている。なぜ高エネ研南側未利用地を調査候補地としなかったのか。前市長に反対した人が、勢いにのった

まま、そこに運動施設を整備する計画には戻れない状況となっている。市がスポーツの推進計画をつくって、スポーツを推進しているが、つくば市は学園地区やTX沿線地区が発展して、大穂、北条等はさびしくなっている。だから元気の出る施設を大穂とか北部地区につくろうという声はある。上郷で説明会聞いたときも西部地区も同じ状況で、どうせつくるならもうちょっといいもの、もうちょっと地域活性化になるものをつくろうという意見もあった。無駄使いの声も一方で出るかもしれないが、大穂地域等に元気が出る施設をつくることもありだと思う。

- 高エネ研南側未利用地を陸上競技場の調査候補地としなかった理由としては、担当部署に確認したところ、当該地は土地開発公社の所有地であり、調査は市が所有する未利用地を対象にしたこと。また、サウンディング型市場調査を実施していたことなどから調査対象地には入れなかったと聞いている。
- 市の費用負担が発生しない計画とのことだが、66億円で取得した土地を仮に40億円で売却したら、市は差額を負担したことになる。イーアスのような施設が立地したら、地場の商業施設は影響を受ける。倉庫の提案があるが、倉庫を造って地域が活性化するのか。商業施設は賃貸で誰が運営するかわからない。商業施設が撤退したらどうなるのか。また倉庫になるのか。市議会をやっているのであれば、そういう声を届けなさい。市民がもてる情報は限られている。市役所や市議会で決めなくてどうするのか。
- 費用負担について、売却価格については、不動産鑑定や市場の動向等を踏まえて決めるので、現時点ではいくらになるのか決まっていない状況。
倉庫で活性化するのか、商業については将来的に撤退という可能性もあるので、市の土地利用計画案を考える中で貴重な意見として承りたい。
- この土地利用計画案は、北側の全面道路を幅員20mにする計画で4車線になるが、20mの道路整備はだれが実施するのか。イーアスと同規模のような施設が立地したら、408号線の交差点が現状で処理しきれていない中、交通処理をどうされるのか。
- 北側の道路拡幅については、基本的には市の負担がないということで募集しているので、具体的に協議はしていないが、最終的に事業者に実施していただくと考えている。
道路については、市も懸念しており、交通問題は認識している。土地利用検討の中で市も考えなければいけない。西側の酒丸上沢線も整備中ではあるが、さらに推進していく必要があると考える。
- 都市計画道路の整備費用や、開発されることによって実施しなければならない事項を整理して、全体の事業費がいくらかかるかということも積算しなけ

ればいけない。提案ではスーパー、ホームセンターとあるが、仮に、既存のホームセンターが撤退したら、撤退した分、マイナスのコストが発生し、そういったコストも踏まえて検討していく必要がある。

大規模商業施設の立地により、にぎわいが創出される、という説明があったが、イーアスは賑わっているが、地域として賑わっているといえるのか。まちづくりの観点から重要なためよく考えていただきたい。

以 上