

- 1 日 時 令和元年（2019年）9月6日（金）14時00分～15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 18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）

- 体育協会や学校関係者の署名運動により、土地を購入した経緯があるが、どれくらいの署名があったか御存じか。
○署名運動があり、総合運動公園用地として土地を取得したことは認識しているが、署名運動の数までは把握していない。
- 陸上競技場を上郷高校跡地に整備するようだが、つくば市としてあの場所に整備するのは恥ずかしい。これだけ広大な土地があるのだから、もう一度見直してもらって、この土地に陸上競技場を整備したほうが良いのではないか。
○庁内における公的利活用のニーズを調査したところ、高エネ研南側未利用地に陸上競技場を整備したいという意向はなかったことから、現在、このような検討をしているところ。陸上競技場の上郷高校跡地への整備については、決定事項ではない。高エネ研南側未利用地は調査対象としなかったが、昨年度、担当課が調査を行い、調査の結果として評価が高かった上郷高校跡地での整備を検討していくという状況になっている。
- 当該地の取得に関しては体育関係者による大変な努力により、土地取得を勝ち取った経緯がある。事業提案においてもスポーツジムや健康センター等の提案があるが、白紙撤回の経緯や、体育関係者による経緯も考慮して、市民の憩いの場や運動場を整備したほうが良いのではないか。ショッピングモールや倉庫は事業者にとっては、必要な施設かもしれないが、当該地に立地させるのは違うのではないかと考えている。事業者の提案内容を見ていただいて、市民に必要な施設を整備していただくよう、市としても力を入れていただきたい。
○市の土地利用計画案を検討する中で、意見として庁内で共有したい。

- 事業提案において、市民のために土地をどうかすかが入っていない。企業が収益を上げるために事業提案を募集しているように感じる。募集条件に市民のために、という条件が加えられるべき。
- 市も財政に余裕があるわけではないので、基本的には、市の負担ができる限り発生しない土地利用というベースがある。

- A事業者の名前を公表できない理由は何か。本日の説明会はホームページで公表している内容の域から出していない。
- 土地の取得が決定したのではなく、現段階では、事業者の提案があったという状況で、今後の進捗に影響を及ぼす可能性もあるため、公表を控えさせていたでている。
説明会の目的は、提案内容を直接説明し、皆様から意見をいただきたいとの趣旨で開催している。
- 結果として、住民投票で白紙撤回となったが、何が市民のためになるかは人それぞれ考えが異なる。個人的には66億円という高値で購入した土地で、売却が決定したわけではないが、40億円というずいぶん高い金額で買ってくれると思ったのが感想である。事業提案募集開始時には、大規模商業施設は提案不可ということで、その後、要協議ということで、修正されたが、できるだけ早く、できるだけ高く売却して市民の負担が減るように努力していただきたい。そのためには、もっと情報をオープンにしたほうが良いのではないかな。
- 市だけではなく、提案者の意向もある。できる限り、ホームページや市報でオープンにしていきたい。
- 大規模商業施設については、要協議としているが、市街化区域のため、制限をゆるくしてなるべく高く売却できるようにしたほうが良い。
- 準工業地域への用途変更を考えているところだが、ある程度、土地利用が決まらしないと手続に進めないため、現段階では、提案を主に意見を踏まえて土地利用計画案を検討していきたい。

- 総合運動公園計画が白紙となったことは残念である。市の中でそれに代わる案はあるのか。アリーナを整備する考えはあるのか。つくば市はもうすぐ25万人都市だが、市内にはアリーナがない。体育館は雨漏りしており、子どもたちの練習の場を今後も与えないのか。
- 御意見として担当部署に伝えます。

- 土地の取得費や借入れ利息はいくらか。利息の低減化に向けた努力は行っているのか。
- 土地の取得金額が約 66.1 億円、支払利息等が約 1.7 億円で合計約 67.8 億円である。

庁内ニーズ調査、サウンディング型市場調査を実施してきたが、利活用が決まらない中で、利息は支払わないといけないうため、未利用地としての状態は好ましくない。このような状況の中、市の負担が少ない形で利活用を図れないかということで、民間事業者から全体利用の事業提案を募集し、本日はその結果を説明させていただいている。
- 今回の運動場の提案は、白紙撤回となった総合運動公園と比較すると、どのような施設となるのか。
- 面積は小さい。ヒアリングを実施したが、あくまで提案事業者も土地を取得しておらず、確約ができない、また、最終的には公募のためか、正確な回答はいただいていない状況のため、施設の規模は把握できていない。
- 市の調査では基盤整備に約 46 億円かかるとの結果に対し、提案事業者の整備費用は 30 億円だが、今回は事業者が基盤整備するということか。
- 提案後のヒアリングにおいて、事業者が全体で土地を取得し、造成まで事業者が実施する予定であることを確認している。
- 40 億円で土地を取得し、30 億円で開発するとなると、事業者にとっては大規模なプロジェクトであり、大企業でないと実施できない。今回の提案が白紙となって、未利用地化が続くことが怖い。ここからはなるべく市民の負担が少なくなるよう進めていただきたい。
- 都市計画変更はどの段階で手続に入るのか。
- 今後、事業提案をベースに土地利用計画案を検討し、再度、説明会を実施したい。都市計画変更はある程度、土地利用計画が固まらないと手続に入れなく、手続から決定まで 1 年程度の期間を要するため、都市計画決定前に、先行して公募することになるかと考える。都市計画変更については、公募条件としたり、同意を得る等、ある程度の担保をとらないと、売却後、問題となる可能性もあるため、公募条件の整理において検討していきたい。
- 開発区域内の道路整備の負担者は。整備後は私道になるのか。
- 現段階で明確なことは申し上げられないが、市の考え方としては、市の負担がないということで進めていきたい。

- 提案された価格で売却するのか。それとも市で価格を設定し直すのか。周辺部の価格と差が出てはいけないうので慎重に行わないといけないう。
- 不動産鑑定を実施する必要がある、内部で検討しているところ。不動産鑑定や市場の動向等を踏まえて売却価格を設定しなければいけないう。
- 市で一部を活用する考えはないか。全部売却するのか。
- 今回は全体利用で事業提案を募集しており、現段階では、公的利用は考えていない。

- 売却は決定事項なのか。決定だとしたらだれが決定したのか。
- 売却する方向で進めているが、最終的には議会の理解も得る必要があると考えている。当初、総合運動公園用地として土地を取得するにあたって、土地開発公社の借入れや債務保証というところで、市もそういった責任があつて議会の議決を経て取得しているという経緯を踏まえると、土地の売却に際しても、議会の理解を得て、売却するとの流れになると考えている。
- 法的に考えて、議会の承認はなく売却できるのか。
- 今のところ、市の土地ではないので、それもできないことではないかもしれないが、過去の経緯もあり、議会の理解を得る必要があると考えている。

- 総合運動公園用地として議決を経て、66 億円で土地を取得したが、その後の住民投票の結果を受け白紙撤回となった。総合運動公園用地として活用するのであれば、公共用地としての取得であり、値段の高い安いではなく、総合運動公園の目的であれば市民のためになり良かったと思う。
仮に、民間事業者に対し、40 億円で売却した場合はその差額は損金になり、市民の負担になるので、処分する方向になった場合には、できるだけ市民に負担をかけないようにしていただきたい。用途変更した場合は、もっと高い金額で売却できるかもしれないので、そういったことも検討していただいて、ある程度土地利用の変更を含めた中で、市民に負担をかけないよう売却していただきたい。
- 市としてもできるだけ高い金額で売却したい。土地利用計画において、提案者からの計画をまるっきり変えるのは今回の趣旨からすると難しい。

- 市長は、総合運動公園に反対して当選したわけだから、市長自らトップセールスで動くべきことを要望する。

- 提案内容をベースにして土地利用計画案を検討していくとのことだが、様々な意見が出る中で、市として土地利用計画を策定するにあたり、どの程度の柔軟性、どういう点であれば見直すか、という考えはあるのか。
- 都市計画マスタープランや立地適正化計画を策定し、過去の構想においても、土地利用に関する記載があり、それらを踏まえ、また、上下水道等のインフラ関係に注意して土地利用を考えなければならない。
- 都市計画マスタープランや立地適正化計画の話が出たが、当該地は空白地で、土地利用を検討していくとの記載があるが、まちづくりは連動性が大切で、土地の所有者として、周辺の環境とは似つかわしくないものを、すでにある計画と違和感のあるものをつくることについては、ある程度の対応が必要と考える。大曾根は、北部の拠点になっているし、筑穂は、地元の人が土地を手放して区画整理して商業施設をつくった経緯もあり、そこに大規模商業施設が立地するのは、まちづくりの観点から見た場合にどうなのかということは大きな論点である。どこまで提案をベースにして考えるのか、慎重に考えないと、計画とは何のためにあるのかということになる。土地利用計画案について柔軟な考えを持つべきではないか。
- 市の各種計画との整合性は必要と考える。地域の理解等も必要と考える。そういったことを踏まえ、今後、市としての土地利用計画を考えないといけない。
- 説明会を開催するということは、皆様から意見を伺うということなので、柔軟性は持っていたきたい。

- 市の方針がはっきりしていない。鑑定は前回と同じ鑑定士が行うのか。市長が来て、答弁を明確に出せるようにしないと説明会を実施する意味がない。つくば市は県内をリードする市であり、東京につながることがないと将来の発展は望めないというのが私の持論で、この辺は北部の発展にも市の発展にも貢献するので、簡単に売却してマイナスとなっては恥ずかしい。そのため、半分は、市が活用して、徐々にこういうふうにしていこうという考えもありかと思う。
- 3月の全員協議会で説明した今後の流れに基づき、現在、このように進んでいるわけで、このような状況の中、私のほうから、公的利用に活用するといったことは申し上げられない。今回は意見をいただく機会のため、大事な意見として受け止め、庁内でも話をしないといけないと思っている。

- 利活用事業者の公募をもっと早く実施したらどうか。
- 現時点での予定ということで御理解いただければと思う。状況によってどうなるか、明確なことは申し上げられない。

- 10月の市民説明会の内容は。
 - 本日は、結果を報告し、それに対して意見をいただく説明会。10月の説明会は、市として考えた土地利用計画案を説明する。
- 売却の時期については、今年中に売却するのがいいのか、様子を見て2～3年後に売却するのがいいのかそういったことも案に入れていただきたい。

- A事業者に対して、7月12日にヒアリングを実施しているが、それを受けて土地利用計画の検討をしているということで良いか。
 - 検討は始めている。市としてもインフラ関係は大丈夫か等を含め、土地利用は考えなければならず、市として検討した土地利用計画案も説明しなければいけない。
- 市の計画とA事業者の計画とですり合わせを行っていくのではないかと。
 - ある程度の確認は必要となる。
- すり合わせた結果だけを説明するなら分かるが、市の計画だけを説明するのであれば、すでに説明できるのではないかと。
 - A事業者を確認しながら、最終的に市としての計画を説明させていただく。
- 現実的には、これまでも公募に近いことは行ってきたのではないかと。これまで行ってきたことと、今回の提案はどれほどの差があるのか。公募の段階でB事業者やC事業者も出てくることを見越しているのか。都市計画変更後、B事業者～D事業者が出てくると、また都市計画変更手続をやり直す必要があるのではないかと。
 - 土地利用計画をある程度固めて、都市計画変更手続に入り、公募していく。
- A事業者の案で、Aと市の間ですりあわせて都市計画変更手続に入り、A事業者の案をもとに、もっと高いところで買っていただける可能性があるということでの公募するのか。
 - 土地の売却に関しては公募のため、最終的な土地利用でA事業者以外でもできるという可能性はあり、A事業者で決定ではない。
- なぜ、11月に再度公募する必要があるのか。ほかの会社に売却する可能性があるのであれば、今の段階で公募できるのではないかと。
 - 皆様からの意見も踏まえて、土地利用計画案を検討する必要がある。
- A事業者以外の可能性を捨てないのであれば、もっと早く公募すべきではないかと。順番として違和感がある。それともA事業社と土地利用計画案を調整し、調整した案により事業者のみを公募するということか。
 - 後半におっしゃったとおり。市で土地利用計画を決めて、決定した土地利用計画で公募する。

- 市が計画案を策定するということが、1～2年考えて計画案を策定したらどうか。急ぐ必要はない。

以 上