

- 1 日 時 令和元年（2019年）9月7日（土）10時00分～11時10分
- 2 場 所 市役所庁舎 会議室203
- 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 9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）

- 利活用事業者の公募まで2か月しかないが、都市計画の変更等、市民の説明等をする、都市計画決定まで1年かかるのに、こんなに早く実施して大丈夫か。1社しか提案がないのであれば、これから価格交渉等するにあたり、市役所は不利ではないか。こんなに早くやりすぎて大丈夫か。もっと慎重丁寧に。一括して売却するのではなく、一部を陸上競技場等に活用し、残った幹線道路上は商業施設として高く売る等、考えを柔軟にしたほうが良いのではないか。五十嵐市長が選挙で有利になるように対立軸を鮮明にして、総合運動公園を負の遺産のようにアピールしているが、現に、陸上競技場を整備しようとしているし、アリーナをつくろうという話もある。積極的に活用しないから、処分して差額が生じて市の負担となってしまう。なぜ会える市長と言っているのに、市長はこういうときに来ないのか。住民投票の反対票の中には、見直しながら総合運動公園を実施するとの意見も入っているので、色々な案を取り入れる等、柔軟に対応すべき。
- 今後の進め方は、現時点における予定の進め方ということで、このとおりできるか不安なところもあるが、意見も踏まえ、スケジュールも考えているところ。一部を公的利用に活用してほしいとの意見は、昨日も意見としていただいているが、これまでの経緯で説明したとおり、白紙撤回後、庁内ニーズ調査やサウンディング型市場調査と行ってきたが利活用に至らず、広報つくば5月号にも掲載したが、全体利用を前提とした民間主導の土地利用の事業提案を募集し、これに基づき進めている。意見として承り、庁内で共有させていただきたい。今後も意見を聞きながら市としても計画を検討していきたい。

- 今のところ決まっているのは1社だけか。
- 募集の条件があり、それに基づいて4月26日から7月5日まで募集し、提案があったのが1社ということ。最終的には公募になるが、公募の段階になれば、可能性としてはそれ以外の事業者もあるかと思う。
- 市内の保健所とか動物指導センター等、建物が古くなっているのを、県の保健所や動物指導センターをもってきてはどうか。
- 御意見として承ります。

- 昨日の説明会で、売却価格についての質問はあったか。
- 質問はあった。事業者の希望価格は40億円からで、それに対して市はどう考えるか、という質問であった。これに対しては、今後は公募に向けて不動産鑑定をとらないといけなく考えており、市場の動向等を踏まえて検討していくこととなる。
- 現市長は白紙撤回の中心人物であった。反対意見があるなら代案があるはず。自分だったらどう活用するか。考えないで民間に任せているのか、それとも、市が活用すると話が複雑になるため民間に任せているのか。
URに買戻しさせるという公約があったが、不調に終わり、政治的に責任はないのか。66億円で購入した土地を26億円の差損を覚悟に40億円で売却することには反対である。市税は、市民のために重点的に使われるべきだと考えている。将来に備えた対策も大切だが、現在の市民に焦点をあてて、今できることの視点にたって、お金の有効活用を考えていただきたい。利息は年間3,400万円だが、維持管理費合わせても10年でおそらくかかる費用は6億円程度ではないか。このように試算してみると40億円で売却する市の方針には賛成できない。差損してでも売却するのは何か別な理由があるからではないかとの不振を招きかねない。26億円あれば子育て対策、社会保障対策にも充てることができる。市の現状として、周辺部は上水道、下水道が整備されていない地域もある。道路はでこぼこ。道路の排水対策も十分ではない。保育所、幼稚園も不足している。街灯が少なく防犯対策が進んでいない地区もある。そういった対策に予算を充てることができる。市民生活に特化した対策を優先すべきではないか。
事業提案が実現してしまうとすれば、周辺道路交通に配慮した計画とすることしか頭の中にある。現状で大型トラックが通ってはいけない道を、大型トラックが通っている。物流倉庫が敷地の半分を占めるが、大型トラックが増加すると大変なことになってしまう。
- 総合運動公園白紙撤回後の土地利用についての市の考え方は、庁内ニーズ調査やサウディング型市場調査を実施してきた中で利活用が図れなかった。そういった中で、市の負担も考え、事業提案を募集し、提案をいただいた。URの買戻しについては、市としても返還交渉したが、最終的にURからの回答

は、市の要望にはお応えできないとのことであった。

今回の提案の40億円で売却することについて、これで決定したわけではなく、今後、売却する場合は不動産鑑定等を踏まえ、価格を設定することとなる。道路混雑については、そういった声を聞いており、国道408号線、北側の県道等の交通を踏まえ土地利用計画案を検討していかなければならない。西側の都市計画道路の整備も市として推進し、道路ネットワークを構築しなければいけない。

- 総合運動公園用地として取得した以上、目的に沿って市民と一緒に進めていくのがベターである。住民投票での反対意見の中には、内容を修正・見直してから総合運動公園を整備するという意見もあった。

土地開発公社が土地を取得し、市が債務保証している。市が売却するのであれば、金融機関は総合運動公園のために融資しているので、目的に添わないなら返還してくれという話をしているのではないかと。損金が発生するのは市民に寄り添う市政としては良くないのではないかと。市としては土地開発公社から購入して、売却するという事になれば、損金は大変なことになるのではないかと。財政調整基金で土地を取得しなければならない。市政に対して大変な負担がかかって、先ほどあった上下水道整備等ができなくなってしまう。その辺について財政部門と話をしているのか。

- 売却金額は決まっていない。財務部との調整について、具体的なことは行っていない。
- 仮に最終的に公募した場合、不動産鑑定を実施して、価格を決定しなければならない。40億円以下に鑑定になるかもしれないが、仮に鑑定のほうが高かった場合、負担になるのではないかと。
- 現状においては、そこまで具体的に庁内でも協議していない。
- 今後の進め方としては、市民に負担をかけないようにできるだけ努力していただきたい。

- 事業提案の内容で、地域・市全体への波及効果の記載があるが、これについて、市はどのように考えているのか。もう少し詳しく説明していただけると有り難い。

- 提案に対する市の考え方としては、まちづくりの観点から申し上げると、市全体としては都市計画マスタープランや立地適正化計画を策定しており、その中では、都市機能が集積した中心市街地があり、それとは別に身近な生活圏、そういったところが効率良く適正に連絡し合うまちづくりが必要という内容になっている。そういった中で当該地については大規模な市街化区域の未利用地になっている。これまでの計画では、市としての土地利用の方針、あるいは計画を進めていくという位置付けになっている。さらに、具体的な内容でい

うと、産業、研究、商業等、業務系の土地利用を図る位置付けになっている。そういった点では提案は合っていると思う。

それとは別に、まちの発展ということになると、既存の商業施設もあるので、そういったことを踏まえ、さらに広域的な観点からも市として考えていかなければいけない。

- どんな考え方でも一理あると思う。どの考え方を優先するのかという考えが、最終的に市として必要だと思う。財政状況、土地の状況、社会状況、こういう考え方があるが、土地開発公社という公の税金が動くところが取得した以上、都市計画マスタープランや立地適正化計画を策定して、大曾根、筑穂地域は北部の拠点として、商業、住宅、良好な環境により、北部の中心的な役割を担うということがあるので、そういう考え方を市は優先するべきと考える。柔軟に考える姿勢をもっていただきたい。土地利用計画案を検討するに当たり、そういう考え方をとっていただくことを期待したい。

- 当該地は北部地域の拠点となる地域。柔軟にということで、今後、土地利用計画案を策定するが、意見を踏まえて検討していきたい。

- 今後の進め方として、1つの事業提案だけで都市計画を変更するのか。いくつかの案が出てからじっくり考えて都市計画を変更するのが筋ではないか。

- 土地利用計画案を市が検討して、説明会等で皆様から意見を伺う予定。その後、土地利用計画が決定するので、ある程度土地利用計画が固まった段階でないと都市計画変更手続に入れない。今の段階で手続に入るわけではない。

- 昨日の説明会と今日の説明会だけで市民の意見を吸収できるのか。広報つくば9月号で2行～3行くらいで説明会の案内があったが、市民の人が何人見たのか。地域住民に聞いたが、市民は説明会を知らないとのことだった。説明会で市民の意見をどれくらい聞くことができるのか。

ここの土地を売却することに対して反対である。

総合運動公園は白紙撤回になったが、日立市には大きな体育館が整備され、ひたちなか市には野球場があり、水戸市にはアリーナが整備された。つくば市の総合運動公園撤回により、国の補助金が向こうに回ってしまった。つくば市内には旧町村の施設しかない。敬老会を開くにも、市民全体ではなく、カピオで2回に分けてやっている。

議会では土地の取得費用が高いとの意見も出ているが、近隣市町村では総合運動公園を整備するのに10年以上かかって用地買収できず、100億円以上つきこんでいる市町村もある。

その辺を踏まえれば、せっかく確保した土地なのだから、半分でもいいから市民のために使う長期構想が必要だと考えている。このような土地がほかにあるわけではないので、その辺を考慮して提案者と対応していただければと思う。

簡単に1社に売却することには賛同しかねる。

- 周辺の商業施設への影響は理解している。考えていかなければいけない。説明会の周知については、市報の後ろのほうになって小さい記事になってしまったが、違うやり方として、区会回覧もあるが、区会が設立されていないところへは届かない。班の中で戸数があると回覧に期間がかかってしまう。できる限り届くという観点からすると広報紙が有効ということでこのような形とさせていただいた。

野球場、アリーナ、人が集まる場所については、市としても財政的なことはあるが、担当部署に意見として共有させていただく。

- 将来のつくば市に向けて子どもたちに夢を与えてほしい。アスリートを呼べる場所をつくっていただいて、ほかの市町村からつくば市に見に来るくらいの施設を考えておいてもらえると有り難い。

以 上