

高エネ研南側未利用地 土地利用方針(案)について

つくば市

令和3年(2021年)12月10日、12日

概要



これまでの経過

2014年 都市再生機構から土地取得

2015年 住民投票、白紙撤回

2017年 土地返還交渉
利活用方針への転換

2017年 庁内ニーズ調査

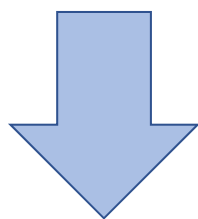
2018年 サウンディング型市場調査

2019年 事業提案募集
調査特別委員会の設置

令和3年度の検討 方針案の作成に至る経緯

サウンディング型
市場調査（2回目）

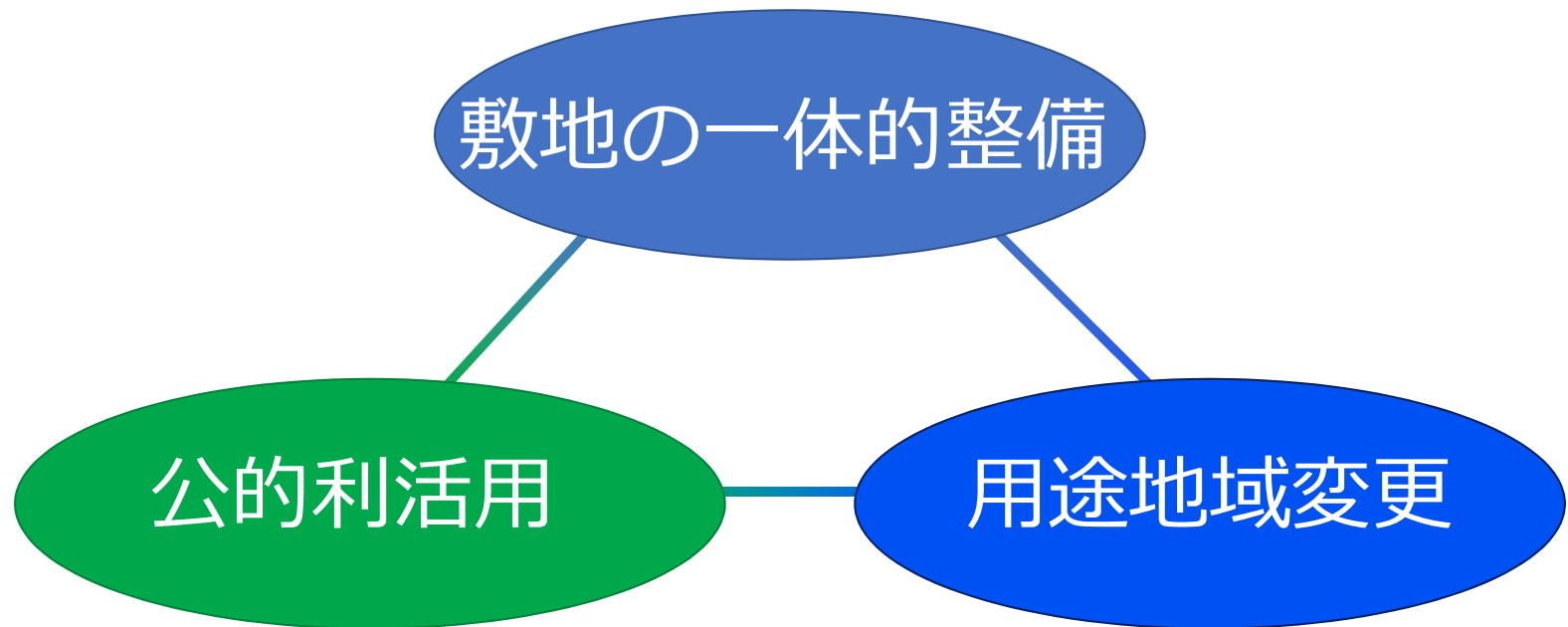
調査特別委員会
からの提言



土地利用方針（案）の作成

土地利用方針の骨子

土地利用方針の三本柱



4

土地利用方針の骨子

敷地全体の一体的整備

一つの民間事業者による全敷地の一体的な整備方針

【理由】

- 土地が広大で、かつ、地域活性化や防災拠点等の多岐にわたる複合的な施設を配置する必要性
- 複数の事業者がバラバラに施設整備をすることによる敷地全体の不調和を解消
- 敷地全体のプランニングを行い、合理的かつ各施設の有機的なつながりをもたらす整備
- サウンディング型市場調査の結果で全敷地を買い取り開発・整備していくとした民間事業者が4者



5

土地利用方針の骨子

用途地域変更の必要性

土地利用方針に基づく施設配置を可能にするための用途地域変更

	変更前	変更後
用途地域	第二種住居地域	準工業地域
特別用途地区	第2種文教地区	—（除外する）

ただし、周辺の住環境や商圈等への影響を考慮し、
「地区計画」により建物等の規制誘導を行う
例)敷地内の店舗の延べ床面積を3,000㎡未満

土地利用方針の骨子

公的利活用

庁内二一ズ調査に基づく防災拠点施設の整備

整備する施設	防災備蓄倉庫	災害用水源	防災多目的利活用広場
概要	備蓄面積2,400㎡ ～2,600㎡	井戸（飲用、生活用、 トイレ用）や耐水性 貯水槽など、非常時 の水源を確保する機 能	- 敷地面積40,000㎡以上 - 平常時は芝生広場や駐車 場等として利用 - 災害時は消防、警察、自 衛隊等活動拠点、車中避 難場所、災害時瓦礫等置 場として利用
整備主体	民 間 事 業 者		
管理・運用	市が賃借	市が飲用水源を管理	災害協定等により 災害時に市が利用する
メリット	整備・施設の維持管理コストを低減する		

売却価格設定の検討

取得原価（簿価）による売却価格設定の検討

現況のまま敷地全体を一括売却し、売却価格は取得原価を基準として検討中

取得原価とは

用地取得費 約66.1億円、借入利子 約2.4億円、その他維持管理費の合計額



令和元年時の事業提案募集時の「40億円以上」は事業者の買取希望価格を報告したもの



8

インフラ整備

民間事業者を主体としたインフラ整備

敷地内のインフラは民間事業者が整備

市の責務として計画していたインフラは市が整備

(1)道路整備

(2)下水道整備

(3)上水道整備



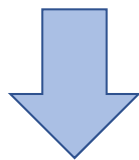
9

インフラ整備

(3) 上水道整備

現時点でも、配水能力を有している

780m³/日が配水可能な状態で、この数値でも十分対応できる量と考えられる



さらに、令和4年度に北部低水圧対策として、当該地周辺に市が新たな配水管設置工事を予定しており、配水能力は更に高まる予定



今後の進め方（予定）

- パブリックコメントを実施中
（実施期間：11月16日から12月15日まで）
- パブリックコメント実施結果の取りまとめ
- 市議会への説明
- 市民への公表
- 土地利用方針の決定



【問合せ】

つくば市 都市計画部公有地利活用推進課

〒305-8555

茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1

Tel：029-883-1111（代表） 内線3322

Fax：029-868-7641

Mail：pln130@city.tsukuba.lg.jp

