

- 1 日 時 令和3年（2021年）12月10日（金）14時30分～16時40分  
2 場 所 大穂交流センター2階 視聴覚室  
3 市出席者 市長、飯野副市長  
都市計画部 部長、次長2名  
公有地利活用推進課 課長、課長補佐、係長、係員2名  
危機管理課 課長、課長補佐、係長  
4 参加者 33名

## 5 内 容

### (1) 説明内容

高エネ研南側未利用地土地利用方針（案）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A】

高エネ研南側未利用地は市民が歩いて行ける場所ではないので、道路が利用できなくなるような災害も想定し汚物を処理できる拠点が必要と考える。道路が利用できない場合は航空しかない。46ヘクタールは滑走路を設けるにはぎりぎりの大きさであり、敷地内に大きい道路が整備できるのであれば滑走路を設けることも可能と考える。

また、ヘリコプターを複数機置ける分の面積を確保すべき。ドローンを活用すれば汚物を回収することも可能でそういったことも考えるべき。高さの問題があるため、航空は一番最初に検討しないといけない。

#### 【五十嵐市長】

ドローンに関しては、市でも実証実験を行っており災害時に様々な活用の可能性があると考えている。本当に必要な支援を高エネ南だけでまかなうことは難しく、市全体の中での活用を位置付けていく必要がある。

多目的利活用広場で数機のヘリコプターは利用できると考えている。高さ制限をかけることも検討している。

#### 【都市計画部長】

汚水の件に関して、下横場に大きな処理場がある。災害時は、そこに滞留させ2日分の容量は貯めることができると認識している。

#### 【参加者A】

流量が増えたらどうなるのか。東日本大震災で常磐自動車道が利用できなかったことを踏まえ、汚物を一時的に置いておくことも考えておかないといけない。

**【五十嵐市長】**

事例等も踏まえ市としてどのようなことができるか考えていきたい。

**【参加者B】**

一括売却の件について、価格は簿価の 68.5 億円を基準に設定するのか。

市の公共施設は避難所として活用しているが、「広報つくば」や「かわら版」では地域の活性化が最大のポイントだと述べられている。倉庫や防災備蓄倉庫はある面では役には立つが、地域の活性化に繋がる施設ではない。メリットがないと事業者は地域の活性化を前提にしない。地域の活性化がポイントならば、より具体的にどういう施設を設けるかを明確にしてほしい。事業者が整備した施設をリースすると認識しているが、どのような契約方法を想定しているのか。

**【五十嵐市長】**

価格の設定は、用地取得費 66.1 億円に借入金の利子 2.4 億円を加えた金額以上で考えている。

地域の活性化に関しても議会から提言を頂いているが、例えば民間事業者との意見交換において、高エネ研南に物流施設ができた場合、6,000 人程度の雇用が発生すると聞いている。働く場所がないと、つくばから離れてしまうこともあり地域の皆様にとっても高エネ研南の土地が働く場所として大きな拠点になるとの期待感を持っている。

契約方法は、賃貸借契約を想定している。

**【参加者C】**

用地は総合運動公園を整備する目的で取得している。用地の半分は売却し、残りを野球場、サッカーグラウンド、テニスコート、体育館等の運動施設を整備する予定はないか。

**【五十嵐市長】**

スポーツの拠点を整備することは必要と考えており、上郷高校跡地に陸上競技場を整備する計画を立てて審議している状況である。陸上競技場内にはサッカーができたり、障害者スポーツや高齢者スポーツなど地域の皆さんが集まってスポーツができる環境を準備している。

**【参加者D】**

道路に関して、敷地南側はどこに接道するのか。研究学園の駅につながないと意味がない。

**【五十嵐市長】**

道路に関しては、事業者から全体計画が出てきてからの検討になると思って

いる。事業者からも様々な提案があると思うが、防災備蓄倉庫の物流に支障を来すことはないと思っているし、評価項目の一つになると思っている。

**【参加者D】**

今頃インフラ整備を発表しているのは遅い。なぜ、もっと早く市民に発表しなかったのか。執行部及び議会の怠慢である。

**【五十嵐市長】**

高エネ研南の解決に向けて取り組んでいるところ。議会から提言をまとめていただき、土地利用方針(案)は基本的には議会からも提言に沿った方針であると認識されていると思う。丁寧に議論しながら方向性を出していきたいと考えている。

**【参加者E】**

高エネ研南を電気の供給源地として活用できないか。地域振興や環境改善にもつながると思う。研究学園地区はあつという間に家が建ち、木が悲しそうに見える。住みよいつくばを造るのであれば環境改善に取り組む企業を誘致し、一緒に環境問題に取り組んでいってはどうか。市民の理解も得られやすいと思う。

**【五十嵐市長】**

環境問題に関しては、所管部署とも打合せを重ねておりどのように環境を守っていくか取り組んでいるところ。街路樹も守っていく考えで、中心部で伐採計画があったものを工事を止めていただき維持することができた。頂いた御意見に関して、発電施設はサウディングでも提案を頂いており、EV開発複合施設の提案も頂いている。どの事業者も環境に配慮する工夫はされていると思う。事業者公募の評価基準にも環境への配慮に関する審査項目を設ける検討をしている。

**【参加者F】**

高エネ研南側を散歩コースにしており大きい樹木は生かしてほしい。建物には代えられない。民間が土地を取得して管理するとしても何とか緑を残して散歩コースは残してほしい。

**【五十嵐市長】**

私も通っているし、良い環境だと感じている。民間事業者から聞き取りしたところ、南側に病院や住宅があるということは事業者も理解しており、新しくできる施設との間に緩衝地を設けることは理解が得られている。敷地南側をまっさらな状態にはしないよう考えている。

**【参加者B】**

交通インフラに関する説明があったが、現状で交通渋滞が発生しており、特に通勤時間帯は安全面も含めて危険な状態になっている。西側に都市計画道路の整備が予定されているが、6年後になるとの話を伺っており高エネ研南の開発には間に合わないと思う。全体の交通インフラを含めて早急に進めないといけない。

**【飯野副市長】**

北部工業団地の調整池から東光台を結ぶ都市計画道路（酒丸上沢線）だと認識しているが、県道 213 号の拡幅による都市計画道路と接続することにより道路ネットワークが構築されると考えている。県道 213 号は県も用地買収しており事業化して整備、酒丸上沢線も用地買収しながら事業を進めており所有者の協力をいただきながら事業を推進していきたい。

**【参加者G】**

何を実現したいのか分からない。市でこうしたいとの計画が無いのであれば急いで計画を作る必要はない。研究学園都市として市でも協力の姿勢を示すような、例えば研究学園の紹介をすとか若い人たちが勉強できるような場所を用意することも間違いではないと思う。日本全国の自治体のことを考えて利活用を検討すべきである。今回の方針案には絶対に反対である。

**【五十嵐市長】**

市が何を実現したいかは、方針案にも示しているとおおり明確である。研究学園都市に関連した提案については、今回のサウンディング調査でも研究機関に声掛けしたがどこの研究所も高エネ研南を活用する余裕はない。運動公園用地として 66 億円で土地を購入したが、白紙撤回により目的が無くなった。自治体は目的の無い土地を持つておくことはできないため、有効活用を検討した結果を方針案に示している。中心市街地の 70 街区で財務省が所有している公務員宿舎があるが、財務省と協議しつくばの研究機関がサービスを提供できる場所にしていくことで理解を得られており、現在サウンディングを実施しているところ。土地は高エネ研南だけではないので、市のエリアを踏まえて長期的な視点で必要な施設を取捨選択することが私の使命だと思う。運動公園の住民投票時に 2 割の住民が賛成していることから、高エネ研南の利活用に関しても様々な考えがあると思う。それぞれの考えがあるが、議会の提言を総合的に判断して方針案で掲げる施設を誘致することが市にとってもプラスになると考えている。

**【参加者G】**

何をやりたいのかが分からない。陸上競技場の件も進捗が遅すぎる。土地をどうしたいかの議論がある中、ここで何をやりたいのか示さないから皆さんが困ってしまう。

**【五十嵐市長】**

遅いという意見については、早目に進めたいと思っていた。1期目では結論が出なかったが、1期目と違う点は議会が調査特別委員会を設置してくれたことである。今回、委員会で提言を取りまとめてくれたので確実に進んでいると思っている。陸上競技場も基本構想を策定しそれを基に議論が進んでいる。早すぎる、拙速との意見も頂いているので非常に難しいところもあるが私は今回の方針案で進めていきたいと思っている。

**【参加者H】**

高エネ研南にはクリーンセンターを整備してほしい。それから市長が力を入れて半導体工場を誘致してほしい。TXを筑波山まで延長し高エネ研南を第二の駅として利用してほしい。つくば駅周辺では、研究所の宿舎が壊されつくば市の終わりを感じている。

**【五十嵐市長】**

クリーンセンターについては、現在、水守を使わせていただいております。施設の長寿命化の方針もある。地元の理解も得て施設を整備しており高エネ研南に整備する考えは無い。

TX延伸の意見があることは承知しているが、延伸に関して国は整備しない方針。つくば市で莫大なコストをかけるのも現実的ではない。

TSMCは、熊本に工場を整備するが市内には産総研に研究開発拠点を整備することになり、つくばの良さを示すことができたと思っている。世界経済フォーラムに呼ばれパネルディスカッションに参加しているがつくばの注目度は上がっていると紹介されており、世界的な評価は下がっているとは思わない。メディアに取り上げられることも増えており、つくばも良い方向に進んでいると思っている。国策の中で研究所の宿舎廃止は進んでいるが活用を考えていきたい。

**【参加者I】**

全敷地買取りを希望した民間事業者4者の案を示していただきたい。

**【公有地利活用推進課長】**

土地利用方針(案)の4ページ目に記載がある。あくまでサウンディング調査の結果を示したものだが、No. 1、2、3、5が該当するもの。公募に際しては今回の4者が参加するとも限らずそれ以外の企業からの提案を妨げるものでもない。

**【参加者I】**

事業者の選考はどのような形で行われるのか。

**【公有地利活用推進課長】**

事業計画提案と価格提案の両方の観点から評価したいと考えている。現時点

では両面を評価できる公募型プロポーザルが望ましいと考え検討しているところ。市にプロポーザルのガイドラインがあるのでそれに従って評価委員を選定して公募期間が過ぎた後、プレゼン等をしていただき提案に基づく評価を行い候補者が決定する流れとなる。

**【参加者 I】**

事業者が選考され、案が決まったときには住民説明会を開いてほしい。つくばみらい市の工業団地を県で造成することになり順調に進んでいる。市が困っているのであれば具体案を持って県に相談することに協力したい。

**【五十嵐市長】**

事業者決定後は当然、皆様に話をする機会を設けたいと思っている。県とも随時意見交換等していきたい。

**【参加者 J】**

高エネ研南はURが国の研究施設用地として全面買収した土地であり、URは市場価格で購入していない。平成11年に国が研究施設用地として不要と判断したが、間違った判断をしたと思っている。前市長時代に運動公園用地として購入し、白紙撤回されたので現市長の代になってURと交渉したががちが明かなかった経緯がある。

URと交渉して返還することが一番良いだろう。国の研究施設に戻したときにURが民間に売却する懸念もあると思うがそんなことはない。研究施設用地は暫定的に幾らでも利用することができる。臨海副都心でも暫定利用しており、地元で暫定利用することもできる。URとの交渉がちがあかなかったというが交渉をどの程度まで行ったのか。徹底的に交渉すれば返還できると思う。坪1,000円でURは購入したのだからURは土地を保有していても問題はないはず。市長と皆さんと力を合わせて国やURと交渉すれば土地は返還できると思う。筑穂地区に悪影響を与えないような施設等、総合的に踏まえて暫定利用ができる。

国が研究施設用地を諦めた場合は売却するしかないと思うが、売却するにしても一括売却は本当に良い手法なのか。議会で民間事業者に売却できれば固定資産税が入ると答弁していたが、固定資産税は収益でも市の権利でもない。行政サービスへの対価である。市が土地を所有していても税金はかからず保有コストは生じない。そのため、もっとじっくりと利活用を考えるべき。固定資産税が入ってくるから売却するとの答弁は税の意味が分かっていない。国の将来を考えたときにもう一回国に考えてもらったほうが良い。私は、可能性があると思っているし民間に貸与する手法もあると思う。貸与であれば民間は固定資産税を払うため税収相当分も市に入ってくる。一括売却による地域にとって望ましい施設が何か分からない。物流が中心ということは分かるが、大型の物流施設が中根・金田台地区にできたが地域活性化につながって

ない。国への返還、民間への売却、民間への貸与と 66 億円を回収する案が幾つかある中、民間売却しか方法がないように見せるのは危険である。

**【五十嵐市長】**

国の方針としては、URの資産を整理する考えである。URとの交渉については、副市長や事務方含めて様々な話をしているが当然難しいことは理解していた。プロセスを検証して瑕疵が見つければそれを基に交渉してくというもの。検証の結果、契約に関する瑕疵は無かった。仮にURに返還できたとしてもURはソーラー発電事業者に売却する可能性もあり望ましいとは思っていない。

暫定利用の話もあったが造成だけで1ヘクタール当たり1億円の整備費用がかかる。財政に余裕がある自治体であれば別だが、借入金の利子だけでも負担になっていたので財政調整基金を積み立てて利子を払わなくて済むよう借入金を返済したりしている。1億円程の利子負担を減らすためにやったことだが、1つ1つの事業を精査しながら取り組んでいる。残念ながら土地をそのままにしておくことは市の経営上だけでなく、市政を踏まえてもできる余裕がないと感じている。貸与といっても簡単ではない。財政面を考えるのであれば民間の力を借りて地域に資するものにしていきたい。筑穂地区への影響に関しては、関係者を中心とした店舗等を想定しており、筑穂地区の施設に悪影響を及ぼすような施設は考えていない。前に進んでいかないといけないタイミングに来ている。

**【参加者 J】**

高エネ研南はURが研究施設用地として強制買収した土地である。国やURは大きな間違いをしたと思っている。そのことを含めて国と交渉すれば返還できると思う。それをやらないで民間売却と言っているからおかしいことになっている。

**【五十嵐市長】**

国の方針として中心市街地の公務員宿舎跡地もそうだが、用地をどんどん売却しているところ。必要な土地について残さないといけないので国と協議して、つくば駅前には二段階売却で進めることとなったが、これまで経緯などを踏まえると、国と交渉すれば何とかなるというのは現実的ではないと思っている。

**【参加者 J】**

市内の研究所にも利活用に関して聞いているとのことだが、つくば市内の研究所は1970年代の研究所で余剰地も抱えている。新しい分野に対応できるよう可能性は残しておかないといけない。一団地の官公庁を民間事業者に売却してはいけない。新しい分野をどうしたら良いか可能性だけは残しておくべき。

**【五十嵐市長】**

総合的に調整しながら対話をして積み上げていくことが民主主義のプロセスだと思っており、どのように前に進めていくかを考えたときにこの方針案が最適だと思っている。市民や議会からも理解が得られればこれで進んでいくの

が民主主義だと思っている。

**【参加者G】**

まだ住民の力を使っていない。運動公園の白紙撤回は住民の力があつた。もう1度住民の力を何らかの形で表現してURを説得するのが大切ではないかと考える。

**【五十嵐市長】**

できる限りプロセスを丁寧にして前に進めていきたいと思っている。様々な提案が出ると思うがそれを最終的に判断して形にしていくのが私の責任だと思っている。このまま何もしないのは無責任だと思っている。

以 上