

- 1 日 時 令和3年（2021年）12月10日（金）19時00分～20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 15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K】

つくば市がURから約66億円でこの土地を取得したことが大きな問題だと思っており、そこでどういう交渉があったのか知りたい。当初の目的は総合運動公園の整備であり、その中に400メートルトラックを造る話があったが、建設費が高いといった問題があった。しかし、それは設計の問題だと考えており、そこまで費用をかけなくても整備できると思う。400メートルトラックは現在の計画の中でどのように位置づけているのか、あるいはどこかほかの場所に造る予定はあるのか。

【五十嵐市長】

土地を取得した際の交渉過程は、就任以後に第三者の弁護士の方々に様々な調査をしていただいた。結論として、契約上の不当な部分はなかった。一方で、URに有利な状況下で土地の価格が決まっており、URへの返還交渉は複数回重ねてきたが、返還はできないとの結論になっている。当初は総合運動公園を造る予定であったが、費用が305億円といった大きな金額となり住民が反対した。陸上競技場はそこまで大きな金額をかけなくてもできると考えている。市では陸上競技場の基本構想を策定し、上郷高校跡地で陸上競技場を整備したいと考えている。議会からも様々な意見を頂き、筑波地区の学校跡地や高エネ研南側未利用地での整備について比較調査を行い、上郷高校跡地が適地であると基本構想を策定した委員の皆様が結論付け、現在、事業の評価をしているところである。上郷高校跡地に障害者・高齢者スポーツや少年サッカー等の子供達のスポーツを実現できる施設を造りたいと思っている。また、今回の方針にもあるが、防災拠点の機能は1か所だけでなく、いざというときに備えて上郷高校跡地も防災拠点にしたいと考えている。陸上競技場整備の話は進んでお

り、第三者の皆様に事業の妥当性を議論していただいているところである。

【参加者 L】

土地取得の経緯は終わった話であり、これからどうするかを考えなくてはならない。市長は、一括売却にこだわっているが、売却した後に切り売りされたら一体性は確保できるのか懸念している。全体を行政がやるのは敷地が広大なので難しいかもしれないが、一体性を一部でも保てるように、例えば4分の1とか3分の1は公共活用を図り、長期間にわたり維持した上で、残地の部分の付加価値を上げてから売却する方法もある。なぜ今、全面売却しなければならないのか、その説明が非常に弱いと感じたので説明してほしい。

【五十嵐市長】

もし転売等で切り売りされてしまえば、市が目指している計画は実現できない。土地売買契約上の債務不履行等があれば、買戻し特約を設定するのは必須と考えており、公募時の条件とすることで、懸念されていることが起きないように対策していく。

【参加者 L】

そのような契約は法的に問題ないのか。一般的な土地取引の観点から違和感があり、それができれば世の中の土地問題は起こらないと考えている。

【公有地利活用推進課長】

他自治体の公募条件等も確認しているが、債務不履行があった場合は、売買契約を締結した日から10年間の買戻し特約を設定することは主流なやり方となる。

【参加者 L】

債務不履行とは、お金を払わなかった場合等ではないか。

【公有地利活用推進課長】

債務不履行があった場合に買戻しが可能となるし、さらに売主の同意を得ないと第3者に移転し又は同時に同物件に権利を設定することができないことなどを担保することが可能となる。

【参加者 L】

仮にデータセンターや物流施設ができたとして、流星台にあるような巨大な施設は圧迫感が非常にある。個人的にこのような施設を造り、街として将来に繋がるものなのか疑問がある。

【参加者 J】

買戻し特約は、比較的小さい面積の学校用地等ならありえるが、46haを66億円で全部買い戻すのは大変であり、また買戻し後の利用をどうするかといっ

た問題もある。このようなことを考えると、この広大な土地に買戻し特約を設定するのは現実的には難しいと考える。

【飯野副市長】

土地利用方針に沿った土地利用を将来的にどう担保するかが課題となり、担保の一つの方法として買戻し特約の設定がある。契約上での期間は10年間であるが、基本は地区計画や用途地域等で法的な規制をかけ、将来的に土地利用方針が担保できるように考えていくことが必要だと考えている。

【参加者J】

日本は土地所有者の権利が強いので、地区計画で規制することは難しい。特定の禁止事項を設けることができて、このように利用しなさいということはできない。買戻し特約は現実的に不可能なので一括売却を考え直さないといけない。

【飯野副市長】

地区計画、都市計画、契約等で担保できないと言われると、法治国家の中で、何で担保するのか。法的なものを一番の根拠としていくことになる。

【参加者L】

担保出来るのであれば根拠となる資料を付けるべきだと思う。そのような事例はないと思うが、担保出来るといった資料を付けなければ説明にならない。それがない中で、土地利用方針が決定しましたといったことはおかしいと思う。

【飯野副市長】

まず土地利用方針が定まらないと先に進めない。方針が定まることで、この方針をどう担保していくかといった検討に進むことになる。

【五十嵐市長】

様々な事例を調査しているので、頂いたアドバイスも反映して進めて行きたい。

【参加者M】

陸上競技場が上郷にできることはとても嬉しい。今回は財政的なものが非常に大事で、市の財政状況は分からないが、例えば敷地の3分の1を市が整備するとなると多くのお金がかかると思う。個人的には、子供の城を造ってほしいが市の財政に無駄がないように、一括売却が財政的に一番良いと考えている。土地を法的に担保していくことは、安心できるように文書に起こして出してほしい。とにかく有効にお金を使っていたきたいので、一括売却以外に費用対効果があるものがあれば住民も提案してもらわないと進まない。

【五十嵐市長】

財政に余裕があればいいが、そういう状況ではない。利子を少しでも減らす

ために、つくば市で貯金し土地購入費用の返済を前倒しで終えて、約1億円の利子を削減した。民間事業者に一括売却をして一体整備してもらうことが、地域にも財政面にも良いと考えている。しばらくそのまま土地を持っておくべきだという意見もあるが、そのような余裕はつくば市にはないので、できる限り有効活用していきたい。建物が建てばおそらく土地の固定資産税も上がり、建物の固定資産税も3億数千万円程度見込まれる。また、税収を増やすためだけでなく、その前にあるべき姿がありそれを実現していくことが私の使命となる。

【参加者 J】

都市計画はものすごく大事なので、慎重に議論をしていく必要がある。流星台の物流施設の土地は、歴史緑空間として住宅地と一体となったものを造る予定であったが、いつの間にか準工業地帯として利用されてしまっている。一括売却はものすごく危ないので、情報を共有して対等に議論して少数意見を尊重して、都市計画を間違えないように慎重に進めていく必要がある。

【飯野副市長】

一括売却の優位性を話したい。土地利用方針に沿った内容で土地利用を図ってくれる業者をつくば市がいかに選べるかが大変重要となる。例えば、家を建てる時、角に電柱が建っている土地よりまっさらな土地の方がプランを立てやすい。それと同じで、例えば、4分の1だけ分割された状態でプランを立てるより、まっさらな土地でプランを立てるほうが事業者の参加意欲も出るしより多くの事業者に参加してもらえる可能性が高くなる。プランニングしづらい前提条件を取り除くことで、多くの事業者を募り選択肢が広がると考えている。

【参加者 L】

この話は、いつもつくば市単独で解決するストーリーになっているが、県、近隣自治体、国などに、この土地を使って何らかの活用をする方法を相談したことがあるのか。例えば、南関東が壊滅した場合の防災拠点として使えないか等の相談を国にしたことはあるか。

【五十嵐市長】

周辺自治体とは様々な話をしている。例えば、陸上競技場は、土浦市長と共同整備の可能性がないか話をしたが難しいといったものだった。それぞれ議会の皆さんがいるし、土浦市には土浦市の計画がある。共同整備は、プロセスだけでもものすごい年月がかかり、上手くいっていないものも多くある。共同整備は、20年や30年かけられるのであれば、選択肢として有効であるし必要となるがこれまでの背景を踏まえるとこの土地は今の方針が良いと考えている。

【参加者 L】

国とは話をしてないのか。

【五十嵐市長】

国とは防災拠点の話は直接していない。

【参加者 L】

防災拠点とは限らない。この土地を市単独では上手く活用できないので、共同で何か上手い使い方を考えられないでしょうかといった相談となる。国、自治体、市民などから広く観点を集める必要がある。市単独で進めるのも分かるが、民間に一括売却するのがもったいない印象がある。

【五十嵐市長】

つくば駅前の財務省がもっている宿舍跡地は、ただ売られてしまうとマンションになってしまうので、2段階の入札にするなど国と交渉を重ねてきた。また、国と共同でサウンディング調査を行い、つくばの拠点となる場所を構築していくといった取組もしている。夢物語を語ることは大事だいろいろな連携をしていくことも重要だが、この場所については、前に進めていかなければならないと考えている。

【参加者 L】

確認だが、国に話したことはないということか。

【五十嵐市長】

国会議員に随分前に聞いたことはあるが、国もなかなか新しい場所をつくっていく状況にないと聞いている。

【参加者 J】

一括売却して地域にとってプラスになる望ましい施設について、何が地域にとって望ましいものか分からない。駅前の公務員宿舍用地と違って、ここは研究施設用地となる。一番良いのはURに返還交渉を行い、お金を返してもらい、研究施設として使ってもらふことだと考える。当面の間、利用がなければ地元のために暫定利用すれば良いと思う。また、望ましい街が何か分からないのに一括売却はあまりに楽観的すぎるので、考え直したほうがよいと思う。

【五十嵐市長】

法に基づき出来る限りのことはしていく。URへの返還交渉は複数回重ねてきたが、返還はできないとの結論になっている。弁護士に調査していただいたが、契約上の不当な部分はなかった。一方で、URに有利な状況下で土地の価格が決まっており、これらを踏まえて様々な議論を重ねてきた結論となる。

【参加者M】

市議会が特別委員会を立ち上げて、その提言を踏まえてやっていただくことは民意だと思うので進めてほしい。事業者に売却した場合、伐採等の整備も事業者が行うので、この大きな金額を市が負担しないだけでも大きなメリットとなる。また、これだけ広大な敷地となると業者が失敗した場合は大きな損害となるため、しっかりした業者でないと入札できないと思う。市は、事業者から土地売却に係るお金をもらうので、市に損はないと考える。

【五十嵐市長】

最低売却価格を 68 億として、それが市の財源となる。日本の地方自治は、二代表制であり市議会の皆さんの話はすごく大事である。市民の皆さんの代表である議員の方と議論を重ねてきて、それを市民に示す必要がある。時間はかかっているが、一つ一つ前に進んでいると思っている。この計画で市民 25 万人全員が満足するとは思っていない。総合運動公園の計画も反対 8 割に対して賛成が 2 割だった。対立構造は必ずあり、それぞれの方々に様々な思いがある。全員が納得できない状況は理解できるが、それでもこの事業は前に進めていかなければならないと考えている。

【参加者G】

今の市長の発言が心配である。参加者の人達はその計画で大丈夫なのかと思って控えめに発言をしている。市長に自信があればいいが、今回のような事業をやった経験はないと思う。そこを皆さんが非常に心配しており、もう少し謙虚にお答えいただかないと上手くいかないと思う。

【五十嵐市長】

この計画が完璧なものと言うつもりはないため、変えるところは一緒に改善していきたい。

【参加者N】

調査特別委員会の提言書は委員の中で意見が分かれており、一括売却に賛否があったため、提言書では一括売却の文言は記載していない。11 月 11 日に土地利用方針案が示されて、これから議会と議論していくと思っていたら、次の週からパブリックコメントの実施となっていた。市議会議員の意見は会派かパブリックコメントで出してくださいとなっていた。こんな乱暴なやり方はおかしいと思っていたら、今度は市報 12 月号の 1 面でパブリックコメントの実施と出ていた。市報は、2 か月前に内容を決めるので議会に説明せずに決まっていたものとなる。議会に丁寧な説明をしてきたというが、市はこのようなやり方をずっと続けてきた。

【五十嵐市長】

N様の考えが議会の総意であれば、多くの議員が不満を表明すると思う。議長や副委員長等の議会の方々と議論を重ねて土地利用方針案を作成している。また、議会の皆様に諮らないとパブリックコメントができないものではない。N様が議員を代表しての意見を言うことはできないので、発言された状況に現在なっていないことから個人の発言との切り分けはした方がよいと考える。

【参加者N】

土地開発公社の契約書を一部書き換えて民間売却を可能にする契約書の議案が12月議会出ている。売却かどうか決まってもいないのでこのタイミングで出すことがおかしい。

【飯野副市長】

契約書の議案は今ごろ出てくるのがおかしいのであって、白紙撤回と同時に議決をしておかないといけないものであった。

【参加者L】

土地開発公社の借入金は返済し、現在は銀行から借り入れはないという状態か。市が土地を取得しない理由はなぜか。

【飯野副市長】

地方自治法上、目的のない財産取得はない。

【参加者L】

土地開発公社が所有している等が分かりにくいので、その説明を付記したほうが良い。

【飯野副市長】

現在、土地開発公社の所有地になっている。当初は、運動公園用地として市が土地を取得することになっていた。

【参加者J】

つくば市ではなく土地開発公社が土地を持っているのは、つくば市が事業を実施する際に、国から補助金が出るからということを知っている。

【参加者G】

ここは研究学園都市に残された良い土地であり、そこを使わずに、売ることには違和感がある。なぜ使おうとしないのか。市長が何をやろうとしているのか分からない。お金が欲しいといったことが目的に感じるがこの土地はそういう土地ではないと考える。

【参加者O】

この土地が研究用地として活用できるのであれば、長い間活用されずに残っていたか。研究施設等で活用できなかったからURはつくば市に話をもってきた。これから市民が活用していくのは膨大な抛出になる。経済的に埋めていき

たいというこの提案で良いと思う。ぜひ前に進めてほしい。一括売却案以外の提案があるならどんどん提案を出してほしい。

以 上