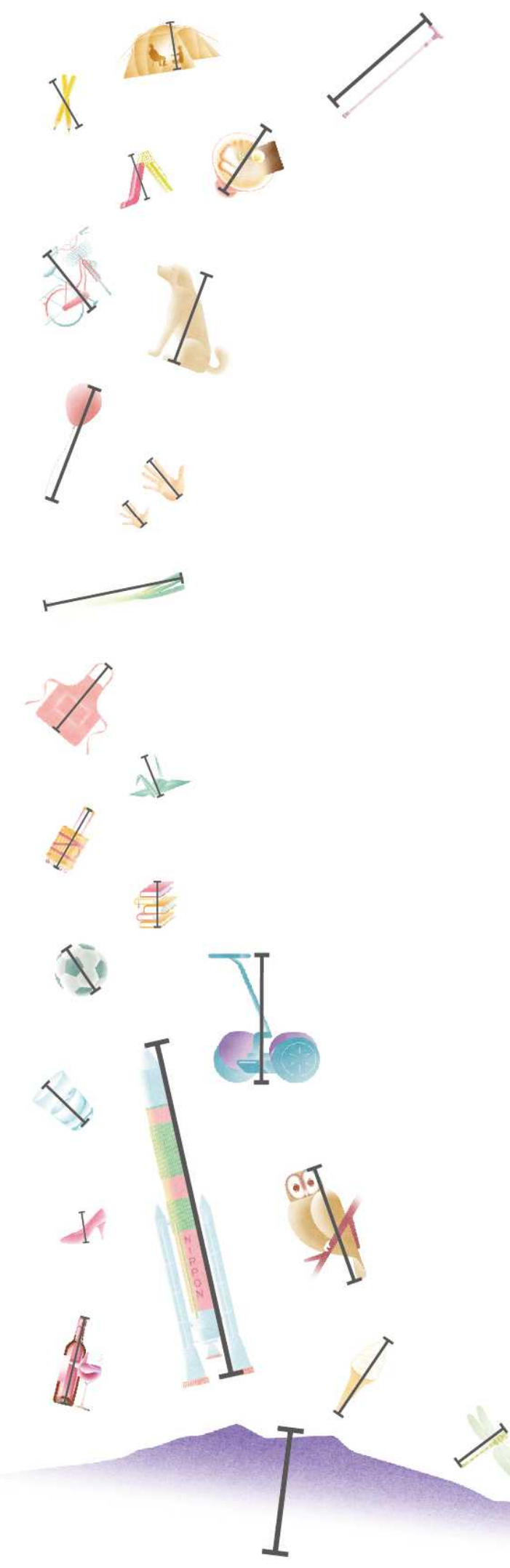




高エネ研南側未 利用地土地利用 方針

令和4年(2022年)1月
つくば市

目 次

1	目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	現状整理・・・・・・・・・・・・・・・・	1
	(1) 土地の概要・・・・・・・・	1
	(2) 上位計画・関連計画・・・・・・・・	3
	(3) 令和3年度サウンディング型市場調査の結果・・・・・・・・	4
	(4) 庁内ニーズ調査の結果・・・・・・・・	5
	(5) 高エネ研南側未利用地に関する調査特別委員会からの提言概要・・・・・・・・	5
3	基本となる考え・・・・・・・・	6
	(1) 望ましい施設の役割・機能・・・・・・・・	6
	(2) 用途地域変更の必要性・・・・・・・・	6
	(3) 敷地全体の一体的整備・・・・・・・・	7
	(4) 公的利活用・・・・・・・・	7
	(5) 防災拠点施設の概要・・・・・・・・	8
	(6) ゾーニングについて・・・・・・・・	8
4	インフラ等の整備方針・・・・・・・・	9
	(1) 交通処理方針・・・・・・・・	9
	(2) 上下水道等整備方針・・・・・・・・	11
	(3) 公園、緩衝帯等の方針・・・・・・・・	11
5	市民からの意見・・・・・・・・	12
	(1) 市民説明会・・・・・・・・	12
	(2) パブリックコメント・・・・・・・・	12
	(3) 方針の基本的な考え方と市民意見の反映・・・・・・・・	12
6	事業者公募の条件等について・・・・・・・・	13

1 目的

つくば市では、平成 29 年度から高エネ研南側未利用地の利活用について検討を進めてきた。

平成 29 年度には活用意向・アイディアのある民間事業者と対話することで、当該地の市場性等を把握するためサウンディング型市場調査を実施し、平成 30 年度には企業の進出意向や都市計画条件を把握・検討し、都市計画変更に向けた基礎資料の作成を行うことを目的として報告書を取りまとめたが、明確な利活用方針の決定には至らなかった。

その後、市場の動向に変化が見られることから、令和 3 年度に 2 回目となるサウンディング型市場調査を実施し民間事業者と活用アイディアについて意見交換を行った。

また、つくば市議会においても当該地の調査研究を目的に「高エネ研南側未利用地に関する調査特別委員会」（以下「調査特別委員会」という。）が設置され、令和 3 年 6 月には「高エネ研南側未利用地利活用に関する提言書」が提出されたところである。本土地利用方針は、令和 3 年度に実施した「サウンディング型市場調査の結果」と「調査特別委員会の提言」を踏まえて、具体的な施設やインフラ等の整備方針について検討した高エネ研南側未利用地の土地利用方針を示すためのものである。

2 現状整理

(1) 土地の概要

- ・土地の所在：茨城県つくば市大穂 2 番 1 ほか 37 筆
- ・面 積：455,754.03 m²
- ・地 目：宅地（現況：山林）

【位置図】



【土地の基本情報】

項 目	内 容
土地情報	■所在地： つくば市大穂 2 番 1 ほか 37 筆 ■敷地面積： 455,754.03 m ² ■地目： 宅地 ■現況： 山林
都市計画	■区域区分： 市街化区域 ■用途地域： 第二種住居地域 ■特別用途地区： 第二種文教地区 ■建蔽率： 60% ■容積率： 200% ■防火地域： 指定なし(建築基準法第 22 条、23 条区域)
道路・交通	■接続道路(接続部分の情報)： ・東側 国道 408 号(片側 2 車線、歩道あり、幅員 34m) ・北側 県道 213 号(片側 1 車線、歩道あり、幅員 12m) ・西側 市道 2-2185 号(車両通行帯のない道路) ・南側 市道 2-2171 号(車両通行帯のない道路)
交通アクセス	■鉄道駅(半径 10km 以内)： ・つくばエクスプレス「つくば駅」、「研究学園駅」、「万博記念公園駅」 ・関東鉄道常総線「宗道駅」、「玉村駅」、「石下駅」 ■高速道路 IC(半径 10km 以内)： ・圏央道「つくば中央 IC」 ■周辺のバス停： ・関東鉄道バス(徒歩約 1 分、20m) ・市のコミュニティバス“つくバス”(徒歩約 8 分、600m)
上水道	国道 408 号内 : DIP φ 200(既設) 県道 213 号内 : DIP φ 300(既設)
下水道	■雨水関係 ・排水区名：蓮沼川第 1 排水区 ・流出係数：C=0.35 ■汚水関係 ・処理区名：研究学園第 1 処理分区(旧研学、旧つくば市) ・受入れ可能汚水量：時間最大汚水量 (1,459 m³/日=0.017 m³/s)
ガス	国道 408 号内 : 中圧 B 導管 φ 150(既設) 市道 2-2185 号内 : 中圧 A 導管 φ 150(既設)
電気	国道 408 号、県道 213 号及び市道 2-2171 号の一部に、高圧線及び低圧線が整備されている。
通信	国道 408 号内に NTT の通信ケーブルが整備されている。

(2) 上位計画・関連計画

高エネ研南側未利用地に関係する上位計画・関連計画を以下に示す。

つくば市未来構想及び第2期つくば市戦略プラン

つくば市が令和元年度に改定。個別施策に保有資産の有効活用の推進を掲げ、遊休資産を経営資産として捉え、未利用財産の貸付等による財源の確保及び保有資産の縮減による維持管理費用の削減を図ることとしている。

また、公有財産の有効活用として、未利用地や用途廃止した資産の積極的な売却や未活用の普通財産及び行政財産の貸付けなどを行い、歳入の確保に努めることとしている。

研究学園都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

茨城県が令和3年度に改定。市街地において特に配慮すべき土地利用の方針として、特別用途地区（文教地区）における未利用地については、周辺の環境に配慮しつつ、適切な都市機能の導入など柔軟な土地利用を図ることとしている。

つくば市都市計画マスタープラン 2015

つくば市が平成27年度に改定。つくば市の都市計画に関する基本的な方針を定めた。

《低・未利用地の土地利用》

- ・市街化区域内において、まとまりのある規模の低・未利用地については効果的な土地利用を図るため、適正な土地利用誘導を促進する。

《高エネ研南側未利用地》

- ・高エネルギー加速器研究機構の南側は、市街化区域であり、大規模な未利用地となっている。当該地の土地利用方策について検討する。

つくば市立地適正化計画

つくば市が平成30年度に策定。市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉、医療、商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランである。

高エネ研南側未利用地は、将来的な土地利用計画が定まっていない、市街化区域内の大規模な未利用地として、「土地利用検討区域」に位置付けられており、つくば市の発展に資する土地利用の検討を進めることとしている。

新たなつくばのグランドデザイン

新たなつくばのグランドデザイン検討委員会、茨城県、つくば市が平成21年度に策定。各団体が今後のつくばの方向性を共有し、連携して様々な取組を行うことにより研究機関等の集積効果を一層高めるとともに、その取組を対外的に発信、アピールし、交流や投資の促進を図り、併せて、科学技術創造立国日本を支える重要な拠点として、つくばの位置付けを明確にすることを、ねらいとしたもの。

新たな企業立地やベンチャー企業の育成を促進するため、「ロボットの街つくば」、「つくばハイテクパーク構想」の推進や大規模未利用地となっている高エネルギー加速器研究機構南側地区(46ha)の利用方策を検討するなど、産業誘致のための施設用地の確保・活用に努めることとしている。

研究学園地区まちづくりビジョン

つくば市が平成 24 年度に策定。つくば独自の魅力あるまちづくりや「新たなつくばのグランドデザイン」の具現化に重要な役割を果たす「研究学園地区」について、今後の目指すべきまちづくりの方向性を明らかにするため策定。

研究学園地区北部の大規模未利用地（高エネルギー加速器研究機構として整備される予定であった約 46ha の地区）は、北部地域の拠点として研究・産業、商業等の複合的な機能を積極的に導入し、国際研究開発拠点として更なる成長に資する都市構造の変化に対応した機能誘導を図ることとしている。

(3) 令和 3 年度サウンディング型市場調査の結果

令和 3 年度サウンディング型市場調査の申込者は 12 件（12 者）であった。

12 件の内訳として、事業者が土地を購入することを前提として土地整備等をしていく意向の活用アイデアが 6 件、市が土地を所有したまま事業者へ土地を貸与し、当該事業者が施設等を整備する活用アイデアが 4 件、土地所有や土地利用の範囲等が明確でない活用アイデアが 2 件あった。

事業内容としては、件数の多いものとして物流施設が 5 件、データセンターが 3 件となっている。

なお、市が提案する防災拠点の整備については、サウンディングに参加した多くの事業者がバッファゾーン（緩衝帯）や地域貢献などの観点から、自社の活用アイデアと親和性が高く協力できるとのことであった。

【令和 3 年度サウンディング型市場調査結果一覧】

No.	分類	事業名称	事業内容	土地所有	土地利用範囲	希望用途地域	つくば市に期待する支援等	地域・つくば市への波及効果	業種
1	事業者主体型	工業団地の整備	工業団地として整備し、つくば市への進出を計画している企業に対して、賃貸又は分譲する。	買収	全体	工業 工業専用	都市計画（用途地域、特別用途地区）の変更 税制の優遇措置 公共交通機関の充実 工業用水及び電力・通信の整備 企業誘致の情報共有	地域雇用の創出、税収の増加 地域経済の活性化	建設業
2		物流・倉庫団地の整備	物流・倉庫施設などに特化した集合団地を整備し、災害避難施設ゾーンを併設する。	買収	全体	準工業	都市計画（用途地域、特別用途地区）の変更	地域雇用の創出、税収の増加	共同企業体
3		物流施設等の建設及び管理	物流施設、データセンター、アメニティ施設、公共施設等を整備する。	買収	全体	準工業 工業	都市計画（用途地域、特別用途地区）の変更 周辺道路インフラの整備 公共交通手段の整備 進出企業への支援	地域雇用の創出、税収の増加 地域経済の活性化 地域住民との交流	不動産業
4		産業団地の整備	製造施設、物流施設及びデータセンターを中心とした産業用地を整備する。	買収	半分程度	工業 工業専用	都市計画（用途地域、特別用途地区）の変更 インフラ整備に関する協力、助成	地域雇用の創出、税収の増加	不動産業
5		E V 開発複合施設の建設	具体的な出資企業等は未確定であるが、次世代 E V（電気自動車）の実験場やエンジニア養成のための学校を建設する。データセンターも併せて建設する。	買収	全体	商業 準工業	公共交通機関の充実 近隣住民との調整	地域雇用の創出、税収の増加 地域経済の活性化 産業の創出	共同企業体
6		物流、研究開発、工業団地の創生	物流施設、研究開発施設、工場施設用地を中心に、段階的に用地を整備する。	買収 賃借	全体	準工業	都市計画（用途地域、特別用途地区）の変更	地域雇用の創出、税収の増加 地域経済の活性化 研究開発施設の建設によるつくばのイメージアップ	共同企業体
7	行政協力型	複合型商業施設の建設	ホームセンターを中心とした複合型商業施設を建設する。	賃借	3 ～ 5 ha (自店舗部分)	近隣商業	市の造成を要望 都市計画（用途地域、特別用途地区）の変更	地域雇用の創出、税収の増加 生活利便性の向上 災害時の支援協力 地域の情報発信拠点 ブランド力の向上	小売業
8		メガソーラーの建設 水素の製造及び供給 物流施設、製造施設の誘致	メガソーラー（約 10ha）を設置し、高エネルギー未利用地に立地した企業に供給する。余剰電力で水素を製造し、供給する。また、物流施設、製造施設を誘致する。	賃借	10ha (発電施設部分)	準工業	市の造成を要望 都市計画（用途地域、特別用途地区）の変更 賃借料の減額 税制の優遇措置	コミュニティバス運用による地域利便性の向上 スーパーシティ構想との連携 水素ステーション設置による燃料電池車の普及促進	建設業
9		スポーツツーリズム推進拠点の整備	行政や他の民間事業者がサッカーグラウンドを中心として、道の駅、農業や自然体験エリア、宿泊エリアを段階的に整備してもらい、行政と共同して運営する。	賃借	全体	変更不要	市の造成及び共同での運営を要望 各種補助金導入に向けた申請 公共交通機関の充実 固定資産税、賃借料の減免	地域経済の活性化 全国大会誘致による集客 アマチュアスポーツのメッカとして地域の魅力向上	スポーツクラブ
10		発電機能を備えた防災拠点建設	防災倉庫、駐車場、広場等からなる防災拠点及び付随するメガソーラー（約 30ha）を一体で整備する。 平時は市内の公共施設や周辺の家庭及びモビリティ等へ売電し、大規模停電時には医療機関等ライフラインへ供給する。	賃借	全体	準工業	市の造成を要望 防災拠点及び付帯施設の運営 市が実施する次世代モビリティ等に関する検討状況等との連携 近隣住民との調整	民間事業者が整備主体となることによる貴市財務負担の軽減・平準化 発災時における市内の医療機関等への電力供給によるライフラインの防災耐性向上 地域への付加価値（RE100等）電源の提供にぎわいの創出 地域交流の促進	金融業
11	未定	産業団地の整備	企業の希望を計画に反映させながら、行政が産業団地として整備し分譲する。	—	—	準工業 工業 工業専用	都市計画（用途地域、特別用途地区）の変更 税制の優遇措置 進出企業への支援	地域雇用の創出、税収の増加 地域経済の活性化	建設業
12		広域防災拠点の整備	防災倉庫を中心とした広域防災拠点として整備し、つくば市や近隣市町村へ賃貸する。	—	—	—	広域防災拠点として近隣行政機関との連携 P F I 事業への座組	広域防災拠点としての活用	倉庫業

(4) 市内ニーズ調査の結果

令和3年度にサウンディング型市場調査と並行して公的利活用の意向を把握するため、つくば市の市内各部署に対して第2回目の市内ニーズ調査を実施した。一部署から地域防災計画等を踏まえた防災拠点整備のため敷地の一部を活用したいとの意向があった(平成29年度に実施した第1回目の市内ニーズ調査でも同様の活用意向であった)。

【防災拠点の概要】

防災備蓄倉庫、災害用水源、防災多目的利活用広場、災害時瓦礫等仮置場

(5) 高エネ研南側未利用地に関する調査特別委員会からの提言概要

令和3年(2021年)6月25日付けで、高エネ研南側未利用地に関する調査特別委員会から提言書が提出されている。

■高エネ研南側未利用地利活用に関する提言書(抜粋)

4 基本的な方向性について

市は、2048年に約29万人のピークを迎える人口ビジョンを示しているが、将来人口は、増加地域と減少地域の二極化していくことが予想される。そのような中で高エネ研南側未利用地域のまちづくりにおいては、大幅な人口の増大が見込めず、産官学挙げて地域のもつ数多くのポテンシャルをいかした利活用が求められている。

その上で、良好な市街地が周辺に存在し、大穂庁舎などの公共施設や医療機関・研究所、また、商業施設が隣接する地域特性に配慮し、周辺環境へ影響を及ぼさないことを利活用の基本とすべきであると考えます。

5 望ましい施設等について

社会情勢が大きく変化する中で、地域づくりを進めていくには地域ごとに知恵を出し合い、新たな地域資源を発掘することが必要と考える。その上で、その地域の価値を高め、つくば全域に活力を波及するものを目指すべきであると考えます。望ましい施設等については、以下の役割・機能を持った内容等を提案する。

- (1) 豊かな自然環境、幅広い分野の研究機関や人材の集積などの最先端の取組に代表されるつくばならではの資源・特性を十分にいかせるもの
- (2) 市民ニーズに対応し、地域の活性化に貢献するもの
- (3) 東日本大震災等の教訓をいかし、市民が安全・安心に暮らせるまちを実現するため、災害に強いまちづくりに寄与するもの
- (4) 市民のコミュニティ形成に寄与するもの
- (5) 交通の利便性から観光や産業の振興に寄与するもの

6 今後の取組について

つくば市は他の都市にはない優れた資源、人材、組織等を有する地域であり、その優位性をいかしたまちづくりをすべきである。現在においても未利用地となっていることを踏まえ、早急に整備方針を決定すべきであるが、市の財政上の負担や人口急増地域の学校建設等優先度などを考慮し、整備方針の作成については、具体性・妥当性・有効性なども検討する必要がある。

市は、基本的な方向性に合致し、望ましい施設等を可能な限り実現する利活用方策を検討すること。ただし、過大な公共投資を抑制しつつ、より良いまちづくりを実現するため、必要なインフラは整備しながら、産官学の連携のもと、地域資源を活用した商品やサービスの開発、マーケティング・ブランディングなどを手掛ける担い手の育成・発掘などより広く民間の資本を誘導する観点を考慮することを望みたい。

また、事業者を活用する場合には、広く国や県も含めた研究所用地を希望する事業者や民間事業所等を募り、その応募状況や利活用の内容・選定に当たっては、議会及び市民に十分に説明し、理解を図りながら進めるべきと考える。

3 基本となる考え

「令和３年度サウンディング型市場調査の結果」と「高エネ研南側未利用地に関する調査特別委員会の提言」を踏まえて、基本となる考えを以下のとおりとする。

(1) 望ましい施設の役割・機能

令和３年度のサウンディング型市場調査の結果では、物流施設、データセンター、倉庫施設、工場等の具体的施設の提示が複数あり、庁内ニーズ調査の結果では、一部署から地域防災計画等を踏まえた防災拠点整備のため敷地の一部を活用したいとの意向があった。一方で、調査特別委員会の提言においても５つの項目からなる「望ましい施設の役割・機能」が示されている。

この５項目に対して、サウンディング型市場調査や庁内ニーズ調査で提案された施設を折り合わせ、下表に取りまとめた。

※(公)：公的利活用が想定される施設

提言で示された望ましい施設の役割・機能	サウンディング型市場調査結果等で適合する施設
(1) 豊かな自然環境、幅広い分野の研究機関や人材の集積などの最先端の取組に代表されるつくばならではの資源・特性を十分いかせるもの	研究・開発施設、発電施設、データセンター、技術者養成学校
(2) 市民ニーズに対応し、地域の活性化に貢献するもの	アメニティ施設（カフェ、レストラン等）、商業施設
(3) 東日本大震災等の教訓をいかし、市民が安全・安心に暮らせるまちを実現するため、災害に強いまちづくりに寄与するもの	防災備蓄倉庫（公）、防災多目的利活用広場（公）、物流施設
(4) 市民のコミュニティ形成に寄与するもの	スポーツ施設、公共施設（公）、アメニティ施設（カフェ、レストラン等）
(5) 交通の利便性から観光や産業の振興に寄与するもの	物流施設、データセンター、工場、商業施設

(2) 用途地域変更の必要性

当該地は、筑波研究学園都市建設事業における研究・教育施設用地として位置付けられていたことから、第二種住居地域、第二種文教地区に指定されており、調査特別委員会の提言やサウンディング型市場調査結果等から導き出された、上述の表に示した施設を配置可能とするためには、当該地の用途地域を「準工業地域」へ変更し、かつ、第二種文教地区から除外する必要がある（「危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場」での用途を制限するため「工業地域」や「工業専用地域」ではなく「準工業地域」とする）。

ただし、準工業地域の用途内では様々な施設の整備が可能となるため、地区の住環境や商圈等への影響を考慮し、用途地域の変更と合わせて「地区計画」（秩序ある開発行為や建築等の規制誘導を行う。）を定める必要があると考える。地区計画では、周辺への影響を考慮し店舗の延床面積を 3,000 ㎡未満とする。

(3) 敷地全体の一体的整備

平成29年度に実施したサウンディング型市場調査では、買い取り意向を示した民間事業者が6者あったが、全て敷地の一部買い取りで、その面積も最大で8haであった。

しかし、令和3年度実施のサウンディング型市場調査では、全敷地を買い取り開発・整備していきたいとする方向性を明確に打ち出した民間事業者が4者あった。また、その事業案は具体的かつ実現可能性の高い内容でもあった。当該地は約46haと広大で一つの業種の施設で全体を網羅することは困難な面もあり、地域の活性化や防災拠点の役割を担う観点から複合的な施設を配置する必要があると想定される。ただし、市の公的利活用も含めてバラバラに複数の民間事業者が施設整備をすることにより、敷地全体の不調和を生み出すことも懸念される。よって、一つの民間事業者が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をしていくことが有効と考えられる。議会の調査特別委員会の提言においても、「過大な公共投資の抑制」や「より広く民間の資本を誘導する観点を考慮する」と要請されているものである。

以上のことから、当該地の全体開発プランを民間事業者から募集し、議会の調査特別委員会の提言で示された望ましい施設の役割・機能を満たすプランを提案する民間事業者に売却し、一体的に整備してもらうことが、より有効な手法であると考えられる。

(4) 公的利活用

庁内ニーズ調査の結果を踏まえ、敷地内に防災拠点の機能を設けるものとする。防災拠点については、備蓄品の保管並びに支援物資の受入れ及び一時保管が可能な防災備蓄倉庫（備蓄面積2,400㎡～2,600㎡を確保）のほか、災害時に自衛隊や消防、警察の活動拠点や車中泊避難に活用できる防災多目的利活用広場（40,000㎡以上）、広場内に断水時でも利用できる水源やトイレなどが必要と考える。

そのため、当該地の一体的な整備を民間事業者が行うことを前提として、防災備蓄倉庫については、民間事業者が整備し、それを市が賃借することとする。

防災多目的利活用広場及び災害用水源については、民間事業者が整備し、市が維持管理を行い無償で利用できることとする。防災多目的利活用広場については、平常時には地域開放スペース等とし、災害協定等を締結した上で、災害時には防災拠点として利用することとする。

(5) 防災拠点施設の概要

敷地内の防災拠点施設の概要は以下のとおりとする。

機能	内容
防災備蓄倉庫	・ 備蓄面積 2,400 m²～2,600 m² ・ 民間事業者が整備する施設を賃借する ※運搬車両の取り回し等のスペースも確保する
災害用水源	・ 深井戸（飲用可） ・ 浅井戸（生活用水） ・ トイレ（井戸水等を利用し断水時にも利用できる） ・ 耐震性貯水槽
防災多目的利活用 広場	・ 敷地面積 40,000 m²以上 ・ 平常時は地域開放スペース等（芝生広場や駐車場等）としての利用を想定 ・ 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の利用を想定 ※敷地内に点在することなく、まとまりのある形で確保する。

(6) ゾーニングについて

平成 30 年度作成の「高エネ研南側都市計画変更検討調査報告書」では、当該地のゾーニングについて「民間主導の事業者提案によるイメージ」（明確なゾーニングは行わない。）と「明確なゾーニングをしたイメージ」を示した。

しかし、前述したように、令和 3 年度実施のサウンディング型市場調査では敷地全体を利用した具体的かつ実現可能性の高いアイデアが寄せられていることから、調査特別委員会からの提言にある土地利活用の基本的な方向性や望ましい施設の役割・機能を満たすことなどを条件とすれば、特定のゾーニングイメージを提示する必要性は低いと考えられる。

よって、今回の土地利用方針では、敷地内に防災拠点の機能を設けることや調査特別委員会の提言を満たすことなどを条件とし、特定のゾーニングは行わないこととする。ただし、南側には住宅や病院が立地するため、緑地等で緩衝地を設けることが望ましい。

4 インフラ等の整備方針

高エネ研南側未利用地は、市街化区域内の平坦な土地である。徒歩圏内に鉄道駅はなく、最寄りの高速道路のインターチェンジまでは約10kmの距離にあるが、幹線道路である国道408号に面しており自動車によるアクセスは確保されている。

また、上水道、下水道、電気等のインフラについても一定程度の整備はされている。

しかしながら、大量の水を使用する大規模な製造業の工場等が立地される場合は、工業用水の整備の検討や市公共下水道の全体計画の見直し（時間最大汚水量が1,459 m³/日を超える排水の場合）が必要となる。

(1) 交通処理方針

①交通ネットワークの考え方

当該地への乗り入れについて、国道408号は、車両出入口の設置が規制されている路線であるため、国道408号から直接敷地内への乗り入れは不可とする。また、県道213号についても、渋滞対策の観点から当該地に整備される区画道路を経由して乗り入れることとし、県道213号から直接敷地内への乗り入れは不可とする。

現況の県道213号は幅員12mの2車線道路であるが、大型トラックの走行も想定されるため、幅員18m以上の2車線道路へ拡幅する整備方針（当該地側に拡幅して整備）とする。

当該地へ至る主の交通動線としては、国道408号から県道213号を経由して敷地内へアクセスする動線とする。

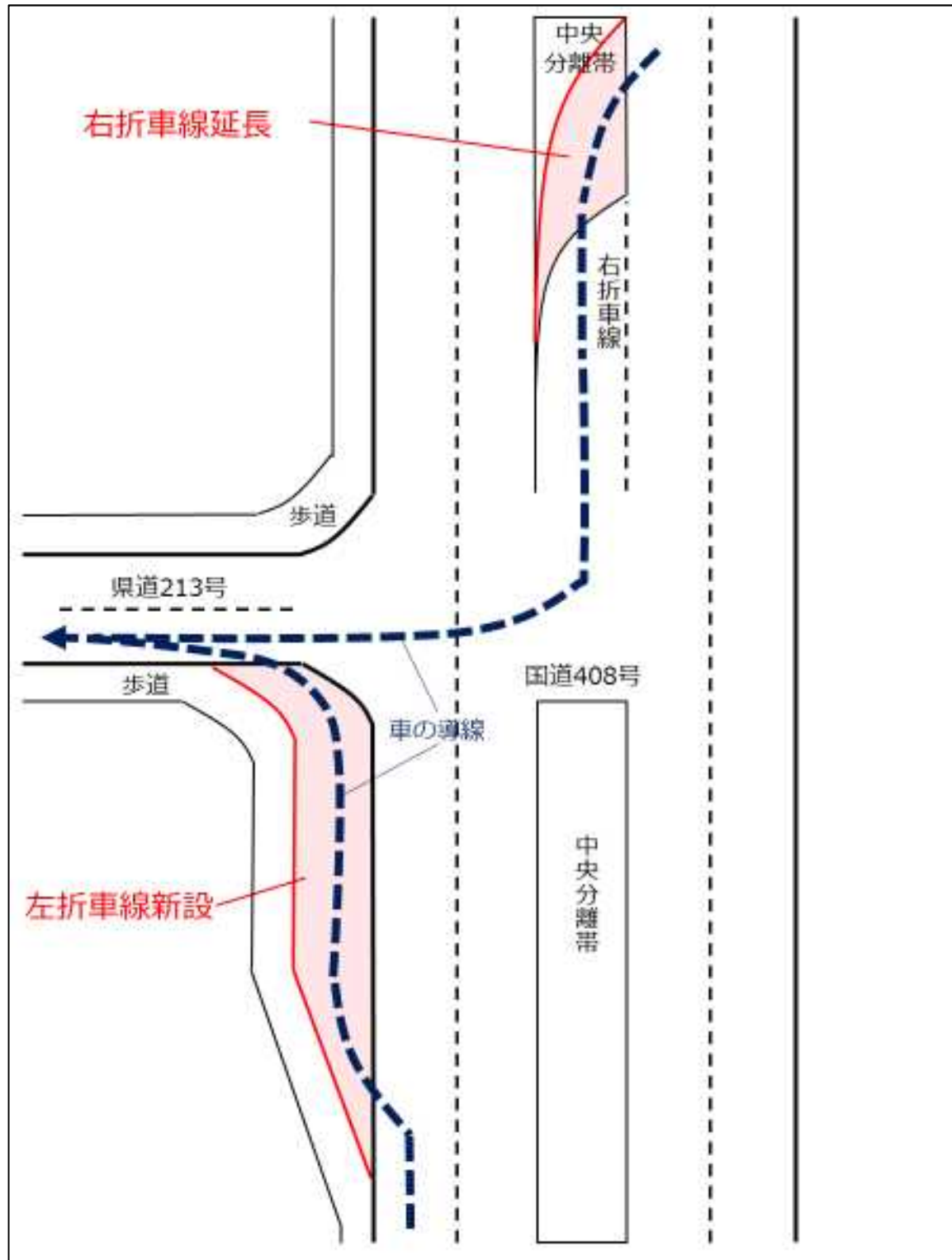


②国道 408 号交差点整備方針

国道 408 号に県道 213 号への左折車線（当該地側に拡幅して整備）を設ける方針とする。また、国道 408 号（北）から県道 213 号への進入車を滞留させないため、既存の中央分離帯を削り右折車線の延長等を行う。

なお、詳細は当該地の土地利用計画に合わせて検討していく。

【整備方針イメージ図】



(2) 上下水道等整備方針

①雨水排水について

公共下水道事業計画（雨水）では、雨水の流出量算定において流出係数を $C=0.35$ と設定している。土地利用の形態を現況から変更することにより、流出量が増加する場合には、計画地内に貯留施設を設けるなど雨水流出抑制対策を講じ、既存の雨水函渠（国道 408 号 □2250×2250）への流入量の増加を防ぐこととする。

②汚水排水について

当該地は、公共下水道事業計画（汚水）において、研究学園第 1 処理分区に含まれ、既に下水道が整備された地区であることから、既存管渠の実汚水量を考慮し時間最大汚水量 $1,459 \text{ m}^3/\text{日}$ ($=0.017 \text{ m}^3/\text{s}$) を上限とする。

③上水道について

当該地への給水は、国道 408 号に整備されている $\phi 200\text{mm}$ の配水管又は県道 213 号に整備されている $\phi 300\text{mm}$ の配水管からの引込みとする。

④工業用水について

当該地には工業用水道が整備されていないため、工業用水道を要する場合は県南西広域工業用水に接続して供給を受けることが想定される。その場合、既設管から国道 408 号及び県道 213 号を経由して配水する方法が妥当と考えられる。ただし、6 頁で示している施設は工業用水道を必要としない施設が多数であることから、工業用水の整備は土地利用方法の決定に基づきその要否を定めることとする。

(3) 公園、緩衝帯等の方針

当該地を開発行為により整備する場合、「公園、緑地又は広場の設置」や「緩衝帯の設置」については、「都市計画法に基づく開発許可等の手引き（平成 30 年 6 月 つくば市）」の開発許可の技術基準に基づくものとする。

5 市民からの意見

前頁までの方針内容について、市民からの意見を伺うために、市民説明会とパブリックコメントを実施した。

(1) 市民説明会

令和3年12月10日と12日に計3回(10日は2回実施)市民説明会を開催し、全日程で76人(延べ人数)が参加した。説明会では、敷地一括売却方針案の是非、公共利用の可能性、周辺環境への配慮、防災拠点の考え方、公募の条件などの様々な論点で活発に意見交換を行うことができた。

(2) パブリックコメント

パブリックコメントの意見募集期間を令和3年11月16日から12月15日までとし、全部で77人の方から意見や提案があった。

その結果の総括は、下の図表1のとおりである。

【図表1】パブリックコメントの意見結果総括 単位:人

頂いた意見の分類	人数
A 明確に方針案に賛成した方	2
B 具体的施設を提案した方	57
C 明確に方針案に反対した方	6
D 方針案に反対し具体的施設を提案した方	7
E 方向性が明確な意見・提案ではなかった方	5
合 計	77

図表1のAは明確に方針案に賛成された方、Bは当該地に立地してほしい具体的な施設を提案された方、CとDは方針案に反対された方を示しており、Dについては代替えとなる具体的な施設の提案もあった。

右の図表2は、市民から寄せられた提案施設を件数上位順に表にしたものである。提案人数は、図表1のBとDの64人からのものであるが、一人で複数の施設提案をしている方もいるため、合計件数は134件となっている。

提案施設名については3件以上を表示することとしたが、多様な施設提案が寄せられたことから、市民が当該地に様々な可能性と期待を抱いていることがうかがえた。

図表2の提案施設の多くが6頁の「望ましい施設の役割・機能」の表(1)～(5)のいずれかに該当していると判断できるため、これらの提案施設は、事業者が地域に資する施設を敷地内の一部に配置する上での参考資料になると考える。

【図表2】市民からの提案施設 単位:件

提案施設名	提案件数
防災施設	15
公園・緑地	9
道の駅	9
学校(大学増設、高校新設等)	7
カフェ、レストラン	7
キャンプ場	6
再生可能エネルギー施設	6
研究所(国等)	5
テーマパーク・遊園地・動物園	5
商業施設	4
陸上競技場	4
温浴施設	3
研究開発施設(民間)	3
公共施設	3
宿泊施設	3
テニスコート	3
農園	3
その他(3件未満)	39
合 計	134

(3) 方針の基本的な考え方と市民意見の反映

パブリックコメントや市民説明会を通じて、一部で「民間事業者による敷地全体の一体的整備」案に反対される声もあったが、これまでの経緯から当該地に過剰な公共投資をすべきではないと判断したこと、賃借等の手法を用いて一部に公的利用を図っていること、今日まで国・県から当該地の利用を求める声がないこと、取得費等の負担に加え当該地での税収が見込めないことなどの財政的憂慮、当該地の市場性が高まり好機が到来していること等の諸要因から、「民間事業者による敷地全体の一体的整備」の考えは維持することとし、寄せられた意見の一部を本方針や今後の公募条件等に反映させていくこととした。

6 事業者公募の条件等について

今後、当該地の利活用事業者を選定するに当たっては、様々な条件等を設定して公募していくこととなるが、主な条件等の方針を以下のとおりとして詳細内容の検討を進めていくこととする。

■売却価格の設定

土地の処分価格は、取得原価（土地の購入価格、借入金利子等）を基準として、競争性を確保するものとする。

■売却条件等

- ・ 現況のまま敷地全体を一括売却する。
- ・ 事業者側が独自に事業計画の変更や契約上の責務を果たさないことがないよう必要な条件を設定する。
- ・ 土地利用方針で示す県道 213 号の道路拡幅及び国道 408 号の左折車線の新設は、事業者側が実施することとする。

■地区計画で定めていく内容

- ・ 建築物等の用途制限（住宅、麻雀店、パチンコ店、風俗店、場外車券場等の建物は建築不可）
- ・ 敷地内における店舗の延床面積規制
- ・ 壁面の位置の制限

■審査の実施内容

事業計画提案と価格提案の両面を総合的に評価することとする。

■事業計画提案における具体的な施設

各個別の施設については、本方針の 6 頁の表に掲げる「提言で示された望ましい施設の役割・機能」の(1)～(5)のいずれかに則したものとする。また、敷地内全体では、同(1)～(5)の全てを満たすことが望ましいこととする。

なお、前述「5 市民からの意見」にある提案施設も参考とし、市民ニーズを考慮した計画であることとする。