

高エネ研南側未利用地の利活用検討について

1 趣旨

高エネ研南側未利用地（旧つくば市総合運動公園事業用地）については、（独）都市再生機構への返還要望が受け入れられなかったことから、当該土地の利活用の早期解決に向けて検討を進めることとする。

2 土地の現状

(1) 土地の所在

つくば市大穂 2 番 1 ほか37筆

(2) 面積

455,754.03㎡（約45.6ha）

(3) 現況

山林

(4) 土地利用規制

① 区域区分：市街化区域

② 地域地区

ア) 用途地域：第2種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

イ) 特別用途地区：第2種文教地区

3 検討の方向性

当該土地は、市街化区域内に位置する大規模な未利用地であり、これまでも「新たなつくばのグランドデザイン」（平成22年1月）、「研究学園まちづくりビジョン」（平成24年7月）、「つくば市都市計画マスタープラン2015」（平成28年1月）において、その利活用について検討すべきとして位置付けを図ってきた経緯がある。

これらの構想等も踏まえ、土地処分等も視野に入れた利活用方策の検討を行うこととする。

検討の方向性としては、次の手順で進めることを予定する。

- (1) 公共施設用地としての利用可能性を検討（継続的に検討）
 - ① 庁内における土地活用ニーズ調査を実施
- (2) 公共施設用地としない場合を想定して、土地処分方策を検討
 - ① 現状のまま売却又は造成して分譲するかの検討
 - ② 売却にあたっての公募条件設定のため、土地利用方針を決定
 - ③ 土地利用方針は、市場調査（サウンディング調査も検討）による土地需要の把握を実施して決定
 - ④ 土地利用方針に従い、必要に応じて、用途地域、文教地区、地区計画等の都市計画を変更
 - ⑤ 売却は、公募による価格競争、提案型プロポーザル審査等を想定

4 課題

(1) 土地の規模

土地が約46haと広大であり、公共施設利用又は土地処分を行うにあたっては、単一用途での利用や一者での利用が難しいことが想定され、分割処分の検討も必要となる。

(2) 土地利用規制

筑波研究学園都市建設による試験研究機関の建設用地であったことから、都市計画（用途地域、文教地区）の規制により、立地可能施設が限定的となっている。

(3) 期間

総合運動公園用地として土地取得した経費（約66億円）と借入利息（約34百万円／年）を考慮すると、未利用地とする期間の長期化は避けたい。

5 添付資料

資料1 位置図（都市計画図）

資料2 各種構想の抜粋

- ・新たなつくばのグランドデザイン
- ・研究学園まちづくりビジョン
- ・都市計画マスタープラン2015

位置図



各種構想の抜粋

「新たなつくばのグランドデザイン」

1 策定の目的等（概要）

研究学園都市づくりに協働で携わってきた大学や研究機関，企業，市民団体，行政（国・県・つくば市）などが今後のつくばの方向性を共有し，連携して様々な取り組み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，その取り組みを対外的に発信・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，そのねらいとする。

2 策定年及び策定主体

平成22年1月策定

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

3 目標年次

平成32年（2020年）頃

4 高エネ研南地区に関する記載内容

（抜粋）

第3章 将来像実現のための戦略

2 豊かな緑とゆとりある空間に囲まれた活力ある文化創造都市

② 産業集積に向けた企業立地の促進

活力ある都市づくりを進めるためには・・・

（中略）

特に，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。

5 その他

新たなつくばのグランドデザインの参考資料として，別紙「高エネ研南地区周辺まちづくり検討委員会からの提言」が添付されている。

⑨ 高エネルギー加速器研究機構南地区のまちづくり

高エネ研南地区等の一部の画地は、研究・教育機関等の独立行政法人への移行や「筑波研究学園都市移転機関等の移転計画」等の変更などの経緯から、現在も都市計画等の規制を受けて立地可能な施設が限定されており、幅広い誘致が不可能な状況となっている。

このため、高エネ研南地区周辺まちづくり検討委員会（平成20年2月発足、事務局：都市再生機構）において、新規に利用可能な大規模画地である高エネ研南地区のまちづくりについて検討を行った。

●高エネ研南地区周辺まちづくり検討委員会からの提言

高エネ研南地区周辺まちづくり基本方針について（提言）

平成20年5月29日

高エネ研南用地周辺まちづくりにおいては、つくば市が進める環境モデル都市にふさわしい北部地域の新たな拠点づくりをまちづくりの基本理念として、まちづくりの基本方針を以下のとおり提言いたします。

1 土地利用計画について

高エネ研南用地周辺は、北部の観光拠点である筑波山や、産業の拠点である北部工業団地などをつなぐ北部地域の交通ネットワークの要所に位置し、研究学園地区からの南北都市軸上にも位置しているため、周辺地域との調和を図りながら、新たな土地利用の推進を図っていくこと。

土地の利用については、研究・教育機関の立地のほか、住宅、商業、生産系施設立地など、複合的な利用が可能となるような検討を進めていくこと。

また、筑波研究学園都市の特徴であるゆとりある空間と豊かな緑地の維持・保全を図るとともに、筑波山の良好な眺望にも配慮し、優れた環境と景観の確保に努めていくこと。

2 施設立地促進について

土地利用計画に基づく施設等の立地を促進するため、UR都市機構は、茨城県、つくば市の協力のもとニーズを把握する需要調査及び事業者への公募などを実施すること。

3 都市計画変更について

上記2を実施した結果、まちづくりの基本理念に沿った事業者が定まった際には、文教地区条例の見直しを行い、平成21年度を目途に、用途地域等の都市計画変更について手続きを進めていくこと。

なお、具体的な取り組みにあたっては、つくば市とUR都市機構が互いに協力することはもとより、有識者等を含めた関係者と協議を重ねながら実施することを強く望みます。

高エネ研南地区周辺まちづくり検討委員会
座長 大村 謙二郎

「研究学園まちづくりビジョン」

1 策定の目的等（概要）

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「研究学園まちづくりビジョン」を策定する。

なお、本ビジョンは、研究学園地区の再生の観点から研究学園地区を対象とするが、研究学園地区の中心市街地とともにつくば市の二大拠点と位置づけられている葛城地区の研究学園駅周辺地区とは相互に機能を補完しながら成長を図ることが不可欠であることから、研究学園地区と葛城地区が隣接する地区においては、双方の地区で役割分担をすることを視野に入れた検討を行うものとする。

2 策定年及び策定主体

平成24年7月、つくば市

3 目標年次

方針：約20年先（平成44年頃）

具体的戦略：平成37年（2037年）

4 高エネ研南地区に関する記載内容

（抜粋）

第4章 地域別取組み方針

2 役割別ゾーンのまちづくりの方向性

（1）研究・教育施設ゾーン

【取組み方針】戦略6 研究開発機能を支える人々への支援の強化

- ・研究・教育機関が集積している相乗効果を・・・

（中略）

- ・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。

（以下略）

「つくば市都市計画マスタープラン2015」

1 策定の目的等（概要）

「つくば市都市計画マスタープラン（平成17年3月）」の策定から10年が経過し、本市を取り巻く都市構造は、つくばエクスプレスの開業やその沿線開発地区における市街地整備の進展、首都圏中央連絡自動車道の市内での供用開始等により変化を見せるとともに、人口減少社会への移行や少子高齢化の急速な進行、環境・エネルギー問題の深刻化、東日本大震災を契機とした安全・安心に対するニーズの高まり、地方分権の拡大など、社会情勢も大きく変化しており、これらの様々な課題への対応が求められています。

これらの変化や課題に対して的確な対応をするとともに、これまでのまちづくりを点検し、今後のまちづくりの方向性を明らかにするため、「つくば市都市計画マスタープラン2015」を新たに策定し、市民や事業所、大学、研究機関、行政等の様々な主体で共有する「まちづくりビジョン」とする。

2 策定年及び策定主体

平成28年1月、つくば市

3 目標年次

計画期間：概ね20年間（2015年～2035年）

4 高エネ研南地区に関する記載内容

（抜粋）

第4章 コミュニティプラン

第3節 大穂コミュニティプラン

2 整備方針

（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ます。当該地の土地利用方策について検討します。