

吾妻二丁目公務員宿舎跡地に関する説明会議事録

日 時：令和4年（2022年）4月22日（金曜日）19時～20時30分
場 所：つくば市役所 204 会議室、オンライン（Zoom）
事 務 局：つくば市 都市計画部 学園地区市街地振興課
参 加 者：会場 12 名、Zoom31 名

【学園地区市街地振興課長より説明スライドに沿って説明し、その後質疑応答】

（参加者 A）

公務員宿舎に前住んでいたものですから気になりまして、今日参加させていただきました。そもそも吾妻もそうですけれど、竹園にしても松代にしても、まだ処分されてない放置されている官舎がたくさんあると思うんですけども、今の時点で、目的も決まってない、処分も決まってないとなると、もうすでに10年ぐらい経っていると思うんですけども、このままずっと放置になるんですか。結局、このまま放っておくと、治安上も良くないし、衛生上もあそこにハクビシンだとか猫とか住んだりする可能性がありますから、非常に良くないと思うんですけども、そこら辺のところはどうなっているのか。というのも、そもそも関東財務局が持っているのはわかるんですけども、少なくとも更地にするだとか、国が建物を建てた責任があると思うんですよね。それは国の責任としてやってもらうというのは、市の方から強く要望することはできないんでしょうか。元公務員の立場からしても、好きで出たわけじゃなくて、社会情勢とか言って公務員が安い賃借料で入っているという話で出されたわけで、入居者が少ないって言ったって結局は定員削減の中で減っちゃったわけですね。それで出されたところで、放置してあって廃墟のようになっている。先も見えないっていうのが、そもそも論としてどうなのかなと思うんですけど、そこら辺のところの取り組みを教えてください。

（学園地区市街地振興課長）

こちら画面に出ているのが、公務員宿舎の売却状況、売却予定ということで、先ほどもご説明した通り、つくば市のおおよそ7割近くが処分されるということで計画がされました。当時の国の政策として決められたということで。それに対して市としましては、それらが一気に売却されないように段階的にお願いしますということで。その影響でまだ売却されていないところが残っているのは事実でございます。当然、国に管理はしっかりしていただくようにということで、我々も市民の皆様からお話があった時には、関東財務局の方にお話を繋げて適正に管理することはやっていただいておりますので、管理については国も責任を持ってやっていると考えておりますが、段階的などどころですぐに売却するところと、少し

売却まで時間が出てしまうというところがあるというのはおっしゃる通りかと思います。今、売却はほぼ済んでいるところがございますので、基本的に残っているのは、宿舎として残っているところや、売却で入札がなかったところ、それから国の状況で処分は決まっているけれど時期が決まっていないところです。基本的には、宿舎としての機能を残すところ以外は売却が進んでいくので、最終的には放置された公務員宿舎はなくなると考えているんですが、そういった状況で売却時期にずれが出てしまうところがございます。そちらについて、適正に管理するよということは、市の方でも強くお願いしていくことはできますが、すべてを早く売ってくださいというのは…。

(参加者 A)

売るじゃなくて更地にしなさい。

(学園地区市街地振興課長)

国の方向としましては、売却後に購入者に解体してもらうのが今までのスタイルだったんですが、こういった意見もあったところも含めて国の方に伝えたいと思いますが、国のやり方として、解体してから売却するのか、購入した人に解体してもらうかというのは、国の考えもありますので。市として把握している状況はそういったところがございます。

(参加者 A)

住んでいる立場からすると非常に治安良くないと思うんだけどねえ。

(学園地区市街地振興課長)

おっしゃる通りだと思います。

(参加者 A)

危ないですよ。竹園のあたり非常に。

(参加者 B)

今のご質問について、残念ながらまともな答えはいただけていないですよ。緑豊かな良い環境をキープしようと言っていたながら、現在、とんでもない状況になっている。それについて「国に言っておきます」。これでは、答えになっていないですよ。しっかりやってください。今問題があるということについて認識しているのであれば、この問題に対して、どう考えてどういう協議をしているかということをお伝えください。「国に話をしておきます。」では、私どもも時間を割いてここに来てお話を聞いている意味がありません。

(市長)

はい、ありがとうございます。私自身、公務員宿舎で育った者として、並木エリアだったんですけれども、まさに並木も5年ぐらい前は廃墟に近いような状況であったりして、非常に危惧していましたが、これもそもそもはつくば市が十数年前に一気に売らないでくれと国に要望をして、それを守ってもらっているものだと思っています。もし並木地区で一気に売却があったら、おそらく並木小であったり並木中であったりというのは成立しないような混乱が起きたんだろうと思っていますので、私自身は段階的な売却自体はおそらく正しかったというか、必要なものだったんだろうというふうに考えております。ただ、確かに地域の住民としてみれば、実は2週間ほど前に公務員宿舎のエリアを歩いてみたんですね。そしたらもう草ボーボーで木も生い茂って、昔は通路だったところが通れないぐらいの状況になっていて、本当に危険だなと感じました。段階的な売却の処分のプロセスで管理は、国にちゃんとやってくださいってというのは当初から言ってきたことではありますが、今の状況は、残念ながらそのような管理が行われていると見えない状況ですので、こういうご意見もいただきましたので、国とこのエリアのこの植栽についてどういう方針でいきますかというのを具体的にやっていく必要があるんだろうと感じています。管理をちゃんとやってくださいねと言うよりは、実際に図面を見たり、現地を見たりしながら話を進めていかないと。私自身、子供を持つ者としても、あのあたりに連れ込まれたりしたら、非常にリスクが高いだろうなというようなことを、最近改めて感じましたので。すみません、それでも答えになってないと言われてしまうかもしれませんが、具体的な協議を、管理という点に絞って関東財務局と相談をしていきたいと思っています。

(参加者B)

管理者制度があると思うんですね、財務局に。これは義務の放棄ですよ、国の。これは強く言うべきだと思いますよ。

(市長)

はい。そうですね。村度せずに伝えるべきものは伝える。一方で、「じゃあ全部いきなり売っちゃうぞ」みたいな話になっても難しいなと。ですので、やはり良好な関係を保ちながら話し合いで解決していくということが必要だと思います。ただ、「言っています」「お願いします」というだけではなく、具体的な協議の場をお願いしていこうと思います。

(参加者C)

現状、問題がありそうな場所については、一点一点精査をして危険度のグレーディングをして、危険なものから手を打つというので、全体像を示してもらいたいと思いますけどね。あと同じく、売却についても70街区だけではなくて、松代とか他にもあるわけですね。全体像としてこうなんだ、こういうふうに手を打っていくんだということを示していただきたいと思うんですね。それで、それぞれに制約があると思うんですね。国との関係があると

か、ほかにもいくつかあると思うんですけど。それ全体を示してもらわないと、今回のこの70 街区でどうだと言われても、それだけだと他の問題が看過されたものになるような気がしますので、差し出がましいですけどお願いしたいと思います。

(市長)

はい、ありがとうございます。おっしゃるように、おおよその計画はあってもまだ決まっていなところもありますし。関東財務局だけではなくて、筑波大学が持っている宿舎であったり、高エネ研が持っている宿舎というものもありますので、そういうものも随時それぞれの機関のお考えというのを聞きながらお話ししていますけれども。改めて特に今荒れてしまっているところについては、よくご相談をしていかなくはいけないと思っております。今日は70 街区についてのお話ではありますけれども、ただ、お二方続けてこういうご質問が出たということは、おそらくそういう期待感をお持ちでここにいらっしゃっている方が少なからずいらっしゃるということだと思いますので、それは私としても重く受けとめて、今までより踏み込んだ形での協議というのを、お願いしている立場でありますけれども、きちんとやっていくと。

(参加者 D)

2点、提案もいいですかね。

(市長)

喜んで。むしろそういう案をいただけるとありがたいです。

(参加者 D)

まず70 街区そのものについてなんですけど、中野ってあるじゃないですか東京に。あそこに四季の森公園っていう地区があるんですね。そこに行ってみた時に感動して、これってつくば市にすごくぴったりだなって思ったんです。なぜかというと、真ん中に広い公園があって、公園は芝生だけの空間で、それを取り囲むように道路とかで区切られずにシームレスに早稲田などの大学が2、3あって、あとキリン株式会社の本社があって、他にも大型のオフィスビルがあってという空間になっていて、真ん中の公園沿いにスターバックスなどの人が集まってくるような飲食店があるんですね。また、公園の前に小中学校や病院もあるんですけど。そうすると、公園を中心にしているんな人が集まってくる場ができるんですね。大企業に勤めている人だったり、留学生であったり。そういう空間ってすごくつくば市にあったらいいなって思ったんですね。つくば市って研究学園都市なのに大学が少ないと思っていて、筑波大学ぐらいしかない。東京の有名な大学のキャンパスとかがないじゃないですか。柏の葉だと駅前に東大のサテライトオフィスがあったりするじゃないですか。いろんな駅の再開発を見てみると、有名な私大のキャンパスができたりってということがよくある

と思うんですね。そういうものを目指していただけたらなっていうのが、1点ですね。

もう1点が、これは70街区の外の動線の話とも繋がるんですけど、駅の出口を出たところに、大和ハウスの平面駐車場になっている土地がありますよね。また、LALA ガーデンが閉店しますっていう報道が出ていますよね。その商業需要がどこに行くかが、つくばセンターにとっては大きなチャンスだと思うんですね。そうすると、大和ハウスもそろそろ動くんじゃないかと思っているんですけど、できれば70街区と大和ハウスの区画がデッキで繋がって一体的に開発されるといいんじゃないかと思うんですね。そうすると、Q'tも60街区も全部動線が繋がって、一体的に価値が出るんじゃないかっていう。現状そのまま開発するだけだと、1個浮いた街区ができるだけになるんです。なので、他のつくばセンターの区画との一体感っていうことを考えてもらいたいです。大和ハウスと70街区の間に、立体駐車場もありますよね。あそこもトータルで、再開発するような動きになれば、シームレスに一体化できる開発ができるんじゃないかと思うんですね。ていうのが、2点目です。以上です。

(市長)

はい、ありがとうございます。中野にある四季の森公園....

(参加者D)

ぜひできれば見に行ってください....

(市長)

はい、そうですね。私もそちら側にあるものをいくつか見っていますが、こちらには行ったことなかったんで、なるほどなという感じがしました。とても魅力的な空間だなと思いますし、きっとドラマの撮影でも使われているのかなと思いますけれども。中央公園が本来この役割を果たすべきだろうということは、お話を聞きながら感じていまして、まさに周りに公務員宿舎が当時たくさんあり、そこにつくば市は図書館やエキスポセンターを作ったわけですが。実は、中央公園って極めてロケーションのいい場所にありながら、なぜかなかなか活用されてこなかった不思議なエリアでして....

(参加者D)

正直言うと、木が多い気がする。見晴らしがよければ、周り一体感が出るのかなと。

(市長)

そうですね。中野を見ると芝生広場のような位置付けなのかなと。どちらかというと研究学園駅の公園に近いようなイメージです。中央公園をどうしたらいいかなという思いもあって、何年前かに「つくいち」という市場を立ち上げたりして、人がそこに集まってくると

というようなこともありました。中央公園の活用というのは、まちにとって重要だと思っておりますし、中心市街地の様々な計画の中でも、中央公園を積極的に活用していくということで、例えば、バーベキューをできるようにしてみたり、池でカヌーに乗れるようにしてみたり、ジャブジャブ池という形で子供たちが膝まで入れるような場所に見たりして。そういう仕掛けをすると、比較的いろんな人たちが来て過ごす場所になっていくのかなということは感じています。あとは、70 街区に公園をとということになると、民間事業者がどういうことを考えるかというところで、当然、芝生はなかなかキャッシュを生まない場所ですので…。

(参加者 D)

公園はもうあるので、周りにあるものが…。

(市長)

そういう中の一つとして、イノベーション拠点と関わってくる話だと思っています。大学に限らず、研究機関がアウトリーチをする拠点やラボのようなものがあつたらいいんじゃないかというのは前から言われていますし、あるいは、ウェットラボという言い方をしますけれども、私も3年ほど前に姉妹都市ケンブリッジで見えてきたんですが、ハーバードとかMIT(：マサチューセッツ工科大)が行っているもので。スタートアップ関係者が実験をするような場所を作る必要があるんじゃないかなということも結構言われたりもしています。大学ではないかもしれませんが、いろんな人たちがそこに集うようなアプローチというのは、今回のイノベーション拠点の考え方にも入っているものですので、それを先ほどのサウンディングの結果にあるように、やれないことはないというお声が複数ありましたので、協議をしながらそういうものも条件に入れていきたいなと思っています。

2つ目の大和ハウスが持っているのは20 街区と呼ばれる場所ですけれども、市も都市整備と協議をしまして、エリアの回遊性を高めていくということが必要だろうと。大和ハウスさんの状況というのは大和ハウスさんに聞かなくてはいけないことでありますけれども、おそらくどこかのタイミングで具体的なプランが公表されていく中には入っているんじゃないかなというふうに思っています。中央通りというのがつくば中心市街地にとっての少し取り扱いの難しい存在になってしまっているわけですね。エリアが区切られていることによって人の流れが少し読みにくくなってしまっていますので。ですので、二階レベルでどういうふうにつなぐかというのは非常に重要な視点だと思っています。70 街区においても、どこまで条件にできるかわかりませんが、駅へのアクセスを考える際に、70 街区を開発する事業者からしても、おそらくそのアプローチを作っていくことは、事業性としてもメリットがあるんじゃないかなと個人的には思いますので、まずは20 街区で大和ハウスさんの取り組みとの連続性というのも、アプローチとしてはすごくある話だろうと思います。

(参加者 D)

市営の立体駐車場を含めてという検討はどうか。

(市長)

市ではなくて都市交通センターというところが持っていますので、今も十分活用されている駐車場です。私はできるだけ物は壊さないほうがいいなと思っている方だったりして、わかりませんが大和ハウスが開発をすればそこにも新しく駐車場もできることになったりしますので、今あるものは極力生かしながら、あとやはり都市交通センターとしての財政事情等もあると思いますので、私が今、そこをどうすべきだということは申し上げられないかなと思うんですね。

(参加者 D)

これはただの提案なんですけれど、立体駐車場の部分も含めた区画に大きな建物を建てて、その中に都市交通センターが駐車場として入居するみたいな形もあるのかなと。

(市長)

事業性等々はそろばんとして合えば、民間事業者にもできることだろうと思いますので、おそらく今の段階で何かというのは、都市交通センターも考えてはないと思いますけれども、日々その中心市街地の文脈で話はしていますので、そういうご提案があったというようなことは、話を受けてみることはできるかなと思います。今度聞いてみたいと思います。

(参加者 E)

基本的に、他の地区でも公務員宿舎を売却する際は、木とか全部切られてしまって、空間が丸ごと更地になってしまう悲しい状況です。公務員宿舎の建物を壊すのは基本になっていると思うんですけど、その建物を再活用するという方法はどうか。

(市長)

建物の活用というのは、おそらく新しいものを建てるよりもコストがかかるというような話は、聞いたことはあります。私が子供の頃ということですから、40~50年ですよね。リニューアルというリノベーションというのも難しさがあるのかなと思っています。私も、緑とか街路樹原理主義者みたいな感じで、とにかく守らなくちゃ駄目だっているのをいつも言っていて、実はここに写っているエリアでも路線沿いの街路樹がすべて切られる計画だったんですね。それを、市長に就任してすぐに、日本造園学会の会長さんとかと現地を歩いて、どうやったら守れるかというような条件を考えて、根腐れして倒壊の危険があるような街路樹以外は全部残すという方針にしたんですけども、悩ましいのはやはり公

務員宿舎で、民間企業からすれば自分たちで後で植えるから 1 回全部切るというスタンスが多いと思うんですが、市としても残せるものはできるだけ残してくださいという願いをしてきました。最近、良い事例ができて、並木にカスミさんが新しいショッピングセンターを作ったんですが、その北側にペDESTリアンデッキがあって、そこには切られて仕方がないような街路樹があったんです。しかし、強くお願いをしたところ、さすがつくばの企業だなということを感じましたけど、「わかりました。つくば市民が街路樹を大事にしているのはわかりますから残すのに協力します。」というようなことで、今も残っているんですね。そういう粘り強い働きかけというのを、個別にやるということが大事なのかなと思っていますし、こういう事例ができたことでお宅もやっていただけませんかという話をしていくのも一つだろうと思っています。ただ、最終的には民地の活用になりますので、例えば、新しい土地を買って家を建てたいという人に、「前からあるその木は残してくれ」と言うのも難しさがあるなというところで、非常に悩ましいんですが。公務員宿舎のどこにもないような豊かな緑の環境というのをできるだけ残していきたい気持ちは持っているので、そういう働きかけは今後も継続をしていきたいと思っています。すみません、ちょっと直接的なお答えになってないと思いますけれども。

(参加者 E)

はい。ありがとうございます。

(参加者 F)

国が国がと言っていますけど、財務省ってどういう人たちかというと、財政収支に非常に興味がある立場の人たちに色々要望しても非常に難しいかと思うんですね。話す相手を変えたほうがいい。まちづくりは国土交通省だし、そこには UR という組織があって、この学園都市をつくったわけです。ここは財務省の土地だけど、国が国家プロジェクトでつくって、あとは市でやってくださいと思っている人はいないですよ。私は話す相手として UR は非常に有力な選択肢だと思うし、高エネ研の未利用地も一括売却しなくても、将来国の研究機関、今すぐ使う予定がなくても、将来のために一か所空けておくと、将来リニューアルするときに玉突き式にいろんなことができる。ああいうのを国と協議して国に位置づけをつくらうとか。センタービルももともと発注したのは UR の前身の公団ですね。学園都市全体を含めてマネジメントしていく、市がちょっとまちづくり会社つくりましたというのは難しいと思う。市は UR と話をするをどう考えているか聞いてみたいなど。

(市長)

ありがとうございます。財務省が財政収支をということで大きい方針としては確かにそうだと思いますが、今回の 70 街区に関してはそういった意味では極めて例外的に二段階入札を考えてくれているんですね。これはかなり新しいこと。財務省としては、ただ住宅地に

して、マンションが高く売れるわけなので余計な条件をつけずにマンション、もし財務省が強行に決定したらそれは残念ながらつくば市は手出しできないですけども、つくば市がここは非常に大事なエリアなので住宅のみでない形を一緒に考えさせてくださいということに対して、関東財務局の皆さんが深くご理解をいただいたからこの二段階入札が成り立っているのです、その意味で話す相手を間違っているとは私は思っていませんし、関東財務局の皆さんもこれからの売却の形は今までとは同じではないし、特にこういう駅前の大事なエリアであればつくば市とこのまちのプラスになることを考えていきたいとおっしゃっているのです、こういう話を続けて必要があると思います。UR も様々な土地を持っていますが、基本的には UR は国の方針で売却するようにと…。

(参加者 F)

事業仕分けをしたんですよ、民主党が。公務員売却、埋蔵金とかいってやったからこうなった。戻ってこいといったら UR は戻ってきますよ。

(市長)

戻ってこいというので戻ってくるならよいですけど…。

(参加者 F)

高エネ研だって相当芽があるよ。もっと国がちゃんと土地を持つとかさ、交渉したかお前。30分で2回か。そんなんじゃだめだ、契約の話じゃだめだよ。攻めていかなきゃ。

(市長)

参加者 F さんがだめというお気持ちはよくこれまでも理解しています。ただ今日はちょっと高エネの話ではないので。

(以前にも) UR が持っていた土地(竹園 1-2-1)をですね、様々な交渉に行きましたけれども、そこも結局は売却する必要があるということで、当初から私が就任してすぐ行ったんですけども今更来ても遅いというお話でしたので、おっしゃるほど UR という会社です。ですね…。

(参加者 F)

違うんだな。お前ほんとわかってないな。わかってないよ。

(市長)

おっしゃるお気持ちはわかりますので、つくば市としてはやれることはやっておりますので。

(参加者 F)

UR の話って学園地区市街地振興課長と話をすればいいの？つくば市としては受け入れられないということ？UR がつくるつくば市のまちづくりに。中野のまちづくりだって UR が囁んでいる。国とか県とか、区役所とか JR とかいろんな人との協議がうまいんだよ。

UR の HP 見てみるよ。地方公共団体の人たちを支援しますっていっぱいメニュー用意しているよ。

(市長)

我々も色々UR と話してはしていますので。我々が話している限り難しいので、ぜひ参加者 F さん、交渉力ありそうですので、UR とお話しただいて UR がよし良かったよとまとめていただければ、私ども喜んで UR と話したいと思いますので、ぜひお力をお貸してください。

(参加者 F)

わかった。

(参加者 G)

まず最初に言いたいのは、参加している皆さん、ここでいっぱい案を出した方がいいんじゃないかなと思いました。せっかく良い機会なんですけども、結局、市長が一生懸命釈明しているだけっていう感じになっているので、ぜひこの市に住んでいるみんなでどうしたらいいかっていう案を出したらいいと思います。

僕も、この中心部の今の開発の状況は、つまらないマンションが林立してしまって本当に心配です。吾妻二丁目は重要な場所と思っているんですけど、最初の市の説明のところになったのは、イノベーション拠点の創出は聞こえはいいんですけど、具体性がなくて、現実、開発がうまくいくなら、駅の周りの開発はうまくいってると思うんですよね。なので、聞こえのいい掛け声だけでうまくいくのかったのは正直不安です。そうじゃないと結局、デベロッパーたちを買われてマンション、住宅地ってことになってしまうので、ポイントを絞ってやるのがいいのかなと思いました。私は、子育て世代でもあるので、自分の周りの人たちとも話していて感じるのは、つくばの住民たちが一番気にしてるのは教育だと思います。教育がしっかりしているまちであることをつくばの強みにしたらいいと思ってますんで、手続きとかいろいろな制約はあるかもしれませんが、私が一番希望したいのは、吾妻2丁目地区に高校をつくることです。それが公立か私立かは別としても、やっぱりつくば市っていうと、都内や他県の知り合いからも竹園高校とか並木中高なんていうのは名が知れていと言われることがありますので、非常に教育レベルが高いというイメージは十分あると思いますし、実際つくばに住んでいる人たちも高いレベルの高校に行かせたいと頑張っている親御さん、子どもさんたちがいて、そういう中でも、優秀な子たちが都内まで出てっちゃ

うのもあるんですね。なので、僕としては、高校を作って欲しいなっていうふうに思います。必ずしもハイレベルがいいかどうかというのはあれですけども、それが有名になればTXがありますので、筑波大自体TXができてから都心から通ってくる学生もいるぐらいですから、つくば駅前の高校に行きたいという、優秀な高校生が集まってくる可能性はあるのかなと思います。その高校を基盤に、隣接した商業的なものを作るといいのかなと思います。例えば、高校と隣接したレストランにするのも良いと思いますし、何かその高校で必要なものを買うショップを外部の人も入れるようにして作るっていうのも良いと思いますし、先ほど別な方がおっしゃったように、高校の敷地と一緒に公園を整備するっていう形でも良いと思います。そういうシンボリックな高校を作るために、国、筑波大学あるいは教育関係の塾とかと、市が主導してチームを作ってやってもらうっていうのもいいんじゃないかなと考えました。つくばのもともとの魅力ってのは、ペDESTリアンを含めて非常に考えられた都市づくりっていうのに成り立っていますので、それをマンションを建てるだけで崩してしまうっていうのは非常に残念です。なので、都市づくりっていうものの専門家とか...業者になっちゃうとどうしても利益を求めてしまうので、都市づくりの研究をしている人とかにもっと意見を求めてもいいのかなと思いますし、マンションになってしまうぐらいだったら、最悪借地にして、借地でスーパーと駐車場を作るっていう方がいいかなと思っています。マンションになっちゃうと、もう二度とその土地使えないので、そこだけは市の方で市民の声も含めて頑張ってもらいたいと思います。

(市長)

まだイメージ図がないので描きにくいと思うんですけども、決してここ全体をイノベーション拠点とは考えておりませんし、確実に不可能だと思っています。ですので、このエリアをいくつか分割して、エリアとして分かれることになると思うんですね。商業のエリアがあり、当然住宅がなければ採算性が全く合わないことは確実ですので、住宅のエリアもあるんですね。そしてイノベーション拠点もあり、例えばその他の施設もあり...というような複合的な中で、市、あるいは県なり国の公共側で、イノベーション拠点の部分ではできるだけ具体的な方策を考えて欲しいというのが、サウンディング調査を行った企業の皆さんからのご意見としてありました。簡単にイメージすると、一つのちょっとしたまちをこのエリアに作っていくことが近いと思います。そういう中で、高校が必要というご意見は、数多く伺ってきていますし、私自身も必要だと思っています。このことは、県にも常に重点要望としてお願いしていて、具体的な数字とともに話をしているんですが、今のところ、県として新しい高校を作るつもりはない方針だと言われていて、実は少し前に教育長が来た際に、私から具体的な話をさせていただいたんですが、全体としては人口が減っているんで、県としては作らないという話で。つくば市は、小中学校をとにかく一生懸命、この数年で5校あるいは6校作っていくというような状況ですので、それは当然人口が減っている地域はあるかもしれないけれども、増えている地域はつくと。それが県立高校が一つつくれな

いなんてことはないんじゃないですかという話をしているところですけども。今のところはそういうことです。同時に、私立の高校の可能性があるかについては、様々なお話が出ていますので、このエリアかどうかということはありませんけれども、参加者 G さんがおっしゃるように、いろいろな人たちがつくばの環境に注目をして、とりわけスーパーシティが決定してから一段とアプローチが増えてきたなという印象を持っていますので、どのような種類の高校かわかりませんが、教育機関なりが中心市街地に出たいということがあれば、つくば市としては歓迎すべきことですので、積極的な支援をしたいなと思っています。ただ市立高校の話になるとまた話が長くなるのでやめますけれども、今申し上げたように、とにかく小中学校をつくるだけで、250～300億円ぐらいかかっていますので、つくば市が市立高校に手を出すということは現実問題として難しいなというところですけども、それ以外の形でしっかりと誘致なり、県への働きかけは続けていきたいと思っています。

(参加者 H)

70 街区の元住人です。大変貴重な話を聞かせていただいてありがとうございます。前の方と同じように、要望的な、あるいは提案的な形でコメントしたいと思います。

前の方もおっしゃったとおり、つくばというまちが 30 年以上かけて作ってきた街路樹をはじめとする街並みについて、いわゆる今の資産価値や、点で見るとか、四半期毎のビジネスで見るとかということではなくて、将来の資産価値や、つくばという面で見るとか、10 年 20 年 30 年と時間軸で見るとか、そういう観点から、いろいろ論点整理をしていただきたいなと思ってコメントいたします。質問と要望に分けますけれども、質問としては、先ほどもおっしゃっていたとおり、つくばらしい街並みを保全するという観点と、民間事業者にやっていただくこととのギャップの関係から、条例という形での指導、動きがとても大事だと思っています。それで質問です。ななまる公園の街路樹をはじめとする、いわゆるこれまで蓄積された自然環境を、これまでと同様に守っていくために、今まであるもの、あるいは、これから作っていく条例について、具体的にどうされていくかという市の見解をお聞きしたいです。次に要望です。前の方は、学校という非常に具体的に言ったから、失礼で突飛なことを二つ申し上げます。一つはですね、街中にいわゆる東京下町のイメージ、個人商店的なそういう場があると面白いなと思いました。二つ目、ちょっとずれるかもしれませんが、圏央道の 2 車線化を進めていただきたいなと思いました。なぜならば、つくばというまちをよく見ると、常磐道と圏央道の要にあります。となると、10 年 30 年先まで考えると、道路交通網をいかに有効に活用するかというのは大事なことだと思います。以上から、市の条例および市長様の将来の展望として点、面、時間軸を踏まえて、市政これからも頑張りたいと思います。

(市長)

まず1点目のご質問の部分の条例ですけれど、民地について条例で、例えば緑地の保全を求めるとするのは、残念ながら不可能というか、私権制限をかける正当性がないので、訴訟になれば100%負けるというような状況だと思っています。私権制限というのは、日本の法体系では難しいものですので、土地所有者の意向が極めて強いと。これは国際的な比較の中でも日本の私権制限の強さは問題ではないかという議論は当然出ていますが、残念ながらこれまでの判例の積み重ねから、民地について、要するに市の土地でない部分については難しいだろうと思っています。一方で、つくば市として街路樹をどう守るかということを考え、現地も見ながら、街路樹の維持の方針を作成しました。今までは、市の街路樹をどういうケースで守る、どういうケースは伐採がやむを得ないという基準がなかったんですけれども、先ほど申し上げたような全部伐採してしまうような計画があったこと等も踏まえて、こういうことが今後起こってはいけないということで、明確にその街路樹の維持の方針というのを作りましたので、道路沿いとか公共用地の街路樹については、基本的には維持をしていくことがある程度担保されたと思っています。ですので、条例は、私も建築学会等のシンポジウムに出て専門家や弁護士等の話も聞きましたけれども、残念ながら難しいなというのが考えているところです。それから、ご提案いただいた東京下町のような個人商店というところ、実は大事な視点だと思っていて、この人工的な街で人情味が足りないよねというのはよく言われる声です。一杯ひっかけられるような場所や赤提灯があってもいいんじゃないかみたいなこともよく言われたりしています。少し形が違うかもしれませんが、個人商店という文脈でいうと、今まさにセンタービルの中にまちづくり会社が働く人を支援する場を作っているんですけれど、そのエリアの一角に、店舗を持つには至らないけれども、自分でやってみたいシェフ等がそこに来て仕事できるような、例えばお試し的に出店できるような場所を作ろうと思っています。それからチャレンジショップという形で、中心市街地、周辺市街地において、一気にお店を持つということは難しいけれども、ちょっと起業したいという皆さんのためのエリアを順次用意をしていく予定でして、おっしゃるような東京下町とは少し違うかもしれませんが、個人商店で特徴のあるようなお店がつくば駅周辺、あるいは各地区に出てくるということは、まちの望ましい形だと思っていますし、市の中でもそういう施策は進めていますので、非常に重要な部分だと思っています。それからすみません。2点目のお話がちょっと聞き取れなかったんですが、圏央道をとおっしゃいましたか。

(参加者 H)

すみません。時間がないと思いますけどそうです。圏央道を2車線化するというのは、交通量が増大されてつくばの人の動きを増やすと言いましたけど、もう時間ないからこれは要望で結構です。コメントは求めておりません。

(市長)

はい、ありがとうございます。圏央道は4車線化が進んでいますので、あと数年で行われ

る予定でございます。ありがとうございます。

(参加者 I)

つくばはTXなど交通の便が良くて、研究学園都市としては国際会議の充実は重要と思うんですけども、つくばの国際会議場やノバホール、カピオはちょっと中途半端だと思います。考えてみると、お話にあった新しいところに、例えば幕張メッセやビックサイトのような多目的な施設を作って、そこで展示会もできるみたいな形にしてくれると、将来つくばが、例えば羽田とか成田とかに1時間くらいで行けるようになると、展示場みたいな多目的なものがあると、非常に使い勝手がいいんじゃないかということです。ただすぐには収益にならないけど、将来性はあるんじゃないかなというのが1点。もう1つ別で、イノベーションって言うてもなかなか難しいと思うんですね。例えば、産総研は青海にありますし、NIMSも九段下にあるし、農研機構は川崎にありますから、つくばにそういった拠点つくってもなかなか難しい。大体来るかどうかわからない。そう考えると、あのエリアにキッズニアみたいな子どもたちが研究だとかいろんなことを勉強できる場を作ったらどうかと。つくばは、いろんな研究者やOBがいるわけですから、そういう人たちが、顧問になってキッズニアみたいな形で教えるみたいな。それが発展すると、イノベーションとか研究センターにもなるし、あるいは子どもを預かる施設みたいにも使えるかもしれない。そういった人材もつくばにはたくさんいますから、そういった子どものアカデミアみたいなものを作る手もあるんじゃないかなと。キッズニアみたいのを作るのと、ビッグサイトみたいなものを作るという2つを、駅に近いので結構回転率もあると思うので提案します。

(参加者 J)

つくば駅って、構造上、西口が作れるんじゃないかなと思っていたら、サウンディング調査の結果にも、70街区の南東に直結するような出口を作れるんじゃないかと出ていたのでちょっと安心したんですけど、つくば駅の西口っていうのは、これからの70街区、60街区全部含めてマストだと思っているんで、これは是非ともやっていただきたいんですね。そうすると、大学の春日エリアに向かうときに、西口から出て70街区を歩いていくっていう動線も考えられる。そうすると春日エリアと70街区の間に、3個ほど宿舎が残っていますよね。あれも含めて開発できれば、デッキの高さでそのまま春日エリアに向かえるっていう動線ができると思うんですね。そういうまちになったらすごく面白いと思います。

(市長)

はい、ありがとうございます。先にスケジュール分だけ担当課から、オンラインでご質問いただいているので、答えてしまってもらっているいいですか。

(学園地区市街地振興課長)

スケジュール感ということでご質問がありましたのでお答えします。細かいところは国との調整になるんですけど、当初、売却時期が決まっていたところを待ってもらっているので、今年度、国との調整を進めながら、市の考えをまとめていき、必要であれば都市計画の変更等を行っていきます。その上で、来年度に国と調整しながら公募に向けた手続きを進めていきたいと考えておりますので、公募自体は来年度。その先に、購入する事業者との契約ということを見ると、実際の開発はその先になるかと思っておりますので、そういったところは、国と調整をしながら進めていきたいと考えております。まだ確定している事項ではないんですが、そのようなイメージで考えております。

(市長)

まず、国際会議場という話ありましたが、形は違うかもしれませんが、筑波大学が、この中央公園の東側のエリアで、アリーナというか、そういう国際会議という形かわかりませんが、研究開発+アリーナのようなものの計画をしまして、少しずつ構想が変わっているようですけども、それなりの規模のものを計画をしているというふうに認識していますので期待をしているところです。

それからキッザニアにつきましては、私もあったらいいなと思っていたんですけども、そういう要素としては、エキスポセンターが、本来子供たちの科学技術に触れる場所としてポテンシャルは非常に高く持っているんじゃないかと思っています。今の展示が昔作られたものをそのままということがありますけれども、おそらくエキスポセンターとしてもいろいろ工夫をしていますし、先日も NHK の番組と連動した企画などやっていますが、非常に多くの人が入っていて様々な取り組みを行っていますので、エキスポセンターと話をしながら、私どもとしてはエリア全体として取り組みを進めていきたいと思っています。全部をこの70街区でやるのも無理だと思っていますけども、この中心市街地エリアで、商業、リラックスできる場所、それからイノベーションの場所、子どもが学べる場所というようなゾーニングができていくといいなというふうに考えています。

最後の西口ですけども、このあたり複雑に地下の構造物が共同溝という形で入ってまして、今回のセンタービルのリニューアルの際も、つくば駅からセンター広場まで、同じフロアのレベルで抜けられるようなことができないかなということも見たんですが、いろいろな管が通っている部分があって。西側の構造物がどうなっているかは図面を見てみたいとわかりませんが。

(参加者J)

たぶんつくば駅を作った時の構造上、余地は残してあるはずなんですよ。避難経路の図を見ると、何か不思議な空間が書いてあるんです。ぜひ一度避難経路図を見ていただきたい。

(市長)

このラインどうなっているかということをちゃんと確認してみたいと思います。ありがとうございます。