

高エネ研南側未利用地利活用に関する提言書

令和3年6月25日

高エネ研南側未利用地に関する調査特別委員会

1 はじめに

高エネ研南側未利用地は、筑波研究学園都市建設時に研究施設等を誘致するため、1970年代にURが買収していた約46haの土地であった。この一団の土地は、現在も未利用地となっている。

平成26年3月、市は、市民から公認記録の取れるスポーツ活動拠点の早期整備が望まれていたことから、（仮称）つくば市総合運動公園基本構想を策定し、当該土地をその事業用地としてつくば市土地開発公社の債務保証をする形で取得することとなった。

しかし、平成27年8月に行われた住民投票で8割以上の反対があり、市は総合運動公園基本計画を白紙撤回とし、当該土地は、公有未利用地となった。

その後、市では土地の処分なども視野に入れた利活用方策の検討を行った。令和元年8月19日に開催された全員協議会で、市から、土地全体利用を前提とした民間主導の事業提案が1社からあったことが報告された。その内容は、大規模商業施設の誘致、老健施設や緑地施設の敷設、物流・倉庫施設の誘致で土地取得予定金額約40億円とする事業の提示であった。事業提案は1社だけであることや、計画を進めるには十分な市民説明と理解が必要であることから、議会として調査検討すべく、令和元年9月定例会において、議長を除く議員全員27名からなる「高エネ研南側未利用地に関する調査特別委員会」を全会一致で設置した。4回の委員会と3回の勉強会を開催し、改選前の令和2年9月定例会において中間報告を行い、改選後の同年12月同委員会を立ち上げ、様々な議論、検討を進めてきた。

当該土地は、「つくば市未来構想」に掲げる土地利用構想や、「つくば市都市計画マスタープラン」において保有資産の有効活用や土地利用方策が検討されている。

以上のような背景・経緯から、当委員会は、高エネ研南側未利用地を市民の利益向上を目的に、土地の利活用について提言するものである。

2 現状と課題

高エネ研南側未利用地は、つくば市大穂地域に位置し、敷地面積約 46ha、市街化区域、第二種住居地域に指定され、併せて特別用途地区の文教地区が指定されているが、現況山林である。

当該土地は、つくばエクスプレスつくば駅から約 8 km、また、常磐道の土浦北 IC から約 12 km、圏央道のつくば中央 IC から約 11 kmの北部地域に位置している。片側 2 車線の国道 408 号線に面しており、幹線道路から直接進入する既存道路をメインアプローチとして活用可能でアクセス性は高いとの利点が挙げられる。

課題として、面積が広大であり、利活用には、既存樹林の伐採・抜根や上下水道が未整備であることからインフラ引き込みなどの基盤整備に係る費用が必要である。また、都市計画法上の用途制限に適合させるための手続も必要となるなど整備するには数年以上掛かることも予想される。

3 議論の経過について

当委員会では、貴重な資源であるこの未利用地を利活用するに当たり、先行き不透明な社会情勢や少子高齢化の中で、地域に新たな活力を創出し、地域の発展を図っていく必要があるとの考えから、官民連携等による様々な手法により、公共に資する事業として持続性のある利活用を推進し、一括売却ではなく、一部公共もしくは、全部公共活用で検討すべきではないかとの結論に至った。ただし、民間の提案を妨げるようなものになってはいけないとの意見もあり、今後これまでに想定し得なかった状況の変化があった場合は、当委員会へ報告の上、事業の検討を進めるなど議論された。

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する。

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する。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する。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。

以上のことを念頭に入れ、今後の取組を推進願いたい。

資料

調査特別委員会・ワークショップ・作業部会のこれまでの取組について

- (1) 令和元年10月10日 特別委員会の開催
委員会の今後のスケジュールについて協議
高エネ研南側未利用地に係るこれまでの経緯・事業計画について、市長及び執行部との質疑・応答を行った。
- (2) 令和元年11月7日 特別委員会の開催
各委員から高エネ研南側未利用地に対しての意見を聴取・考えを共有した。
- (3) 令和元年11月22日 特別委員会の開催
前回の各委員の意見を整理
公共利用（一部・全体）の意見が多く、一括売却は少数
一部公共利用するべきとの意見が多かった。
- (4) 令和元年12月19日 勉強会の開催
11月7日の各委員の意見について、執行部と意見交換を行った。
- (5) 令和2年2月9日 勉強会・ワークショップ
各委員を4グループに分け、自分とは異なる価値観に共感しながらグループディスカッションを行った。
- (6) 令和2年3月16日 勉強会・ワークショップ
前回のグループディスカッションでの意見を社会の価値観・自由の価値観・美徳の価値観の3の価値観で論点整理した。

改選後

- (7) 令和3年2月3日 特別委員会の開催
委員会の今後のスケジュールについて協議
委員各位の意見を聞き、各会派からの執行部に対する質問を出してもらうことので了承された。

- (8) 令和3年2月19日 特別委員会の開催
市長から各会派からの質問についての回答及び質疑
今後について、土地の全部売却、一部公共一部売却活用、全部公共活用の3
択から委員会での作業部会を設置し、提言（案）の協議・作成し、委員会で
利活用の方向性の提言を決定していくこととなった。
- (9) 令和3年2月24日 作業部会の開催
一括売却はなくなった、一部公共、全部公共で検討
次回の作業部会で各会派からの方向性について意見を提出してもらうこと
にした。
- (10) 令和3年3月11日 作業部会の開催
各会派からの意見として、一部公共、全部公共、サウンディング調査につい
ては必要・不必要の意見があったため、次回の作業部会で執行部から説明を
受けることにした。
- (11) 令和3年3月26日 作業部会の開催
執行部から、サウンディング調査の実施予定・内容・調査結果を議会に報告
等について説明を受けた。
- (12) 令和3年4月16日 作業部会の開催
特別委員会（全体会）への経過報告等の協議を行った。
- (13) 令和3年4月22日 作業部会の開催
特別委員会（全体会）への経過報告及び今後提言書作成への日程案について
協議した。
- (14) 令和3年4月27日 特別委員会の開催
特別委員会での経過報告及び今後提言書作成への日程案について、提言書
提出を6月末頃で承認された。
- (15) 令和3年5月12日 作業部会の開催
提言書の構成（案）を検討し、5月末に、正副委員長案を作成し、作業部会

での意見を踏まえ、再検討することとした。

(16) 令和3年5月25日 作業部会の開催

サウンディング調査の調査結果の概略の報告を受けた。また、提言書（案）について、各会派での意見を提出してもらうことにした。

(17) 令和3年6月3日 特別委員会の開催

執行部から、サウンディング調査の調査結果の報告と質疑を行った。

(18) 令和3年6月8日 勉強会・作業部会の開催

執行部から、サウンディング調査の調査結果の追加報告及び提言書（案）の内容・修正等を検討・協議した。

(19) 令和3年6月18日 作業部会の開催

作業部会からの提言書（案）の確定をした。

(20) 令和3年6月22日 特別委員会の開催

特別委員会で提言書（案）の承認を受けた。

高エネ研南側未利用地に関する調査特別委員会委員名簿

(令和元年9月27日～令和2年11月29日)

委員長	小久保 貴史	委員	塚本 洋二
副委員長	浜中 勝美	委員	山本 美和
委員	山中 真弓	委員	大久保 勝弘
委員	小森谷 さやか	委員	橋本 佳子
委員	高野 文男	委員	小野 泰宏
委員	長塚 俊宏	委員	高野 進
委員	黒田 健祐	委員	柳沢 逸夫
委員	皆川 幸枝	委員	須藤 光明
委員	五頭 泰誠	委員	鈴木 富士雄
委員	宇野 信子	委員	塩田 尚
委員	木村 清隆	委員	滝口 隆一
委員	北口 ひとみ	委員	金子 和雄
委員	木村 修寿	委員	久保谷 孝夫
委員	ヘイズ ジョン		

高エネ研南側未利用地に関する調査特別委員会委員名簿

(令和2年11月30日～)

委員長	浜中 勝美	委員	五頭 泰誠
副委員長	長塚 俊宏	委員	木村 清隆
委員	小村 政文	委員	木村 修寿
委員	川久保 皆実	委員	ヘイズ ジョン
委員	宮本 達也	委員	塚本 洋二
委員	川村 直子	委員	山本 美和
委員	中村 重雄	委員	飯岡 宏之
委員	あさの えくこ	委員	橋本 佳子
委員	山中 真弓	委員	小野 泰宏
委員	小森谷 さやか	委員	鈴木 富士雄
委員	高野 文男	委員	塩田 尚
委員	黒田 健祐	委員	金子 和雄
委員	神谷 大蔵	委員	久保谷 孝夫
委員	皆川 幸枝		